



UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA

FACULDADE DE ARQUITECTURA

**RESTAURO E REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO DO
SÉCULO XX PORTUGUÊS. O CASO DO CONCELHO DE ALMADA**

Hugo Telmo Correia Amendoeira

Licenciado em Arquitectura

DISSERTAÇÃO PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM
REABILITAÇÃO DA ARQUITECTURA E NÚCLEOS URBANOS

ORIENTAÇÃO CIENTÍFICA

ORIENTADOR, PROF. CATEDRÁTICO DOUTOR JORGE NOVAIS TELLES CORRÊA BASTOS

Júri

Presidente: Doutor José Cabido, Prof. Auxiliar da Faculdade de Arquitectura da U.T.L.

Vogal: Doutor Jorge Novais Bastos, Prof. Cat. da Faculdade de Arquitectura da U.T.L.

Doutor José Barros Gomes, Prof. Assoc. da Universidade Lusíada de Lisboa

Almada, Julho 2012

Agradecimentos

Expresso a minha gratidão a um conjunto de pessoas que no desenrolar deste estudo foram preponderantes para que o mesmo se concretiza-se, pessoas que nem se quer as conhecia, em particularizar agradeço a todo o grupo do núcleo histórico de Almada, que me abriu as portas e me forneceu todos os elementos que necessitei.

Em particular quero agradecer a uma pessoa que não tem, pelo menos directamente, uma relação com este percurso de mestrado que culmina nesta dissertação, o Professor João A. Rei. A minha relação com a arquitectura começou consigo quer ao nível dos estudos e, sobretudo ao nível profissional, hoje obrigatoriamente devo-lhe um obrigado por todos os ensinamentos e pela partilha de todo o seu enorme conhecimento e pelos valores que sempre instigou nossas conversas.

Aos meus amigos pelo companheirismo e pela força que me deram em toda a minha vida, a todos vós um grande e sincero obrigado, só espero que tenham o dobro do que me desejam. Apenas destaco uma pessoa, o meu primo Pedro Quaresma um muito obrigado. Foste desde sempre um dos meus melhores amigos, relação que durante licenciatura aumentou imenso, depois ao nível profissional o pouco que trabalhamos juntos percebi se há alguém com quem gosto de trabalhar é contigo. Hoje que estás ausente, a necessidade assim o ditou e como bem sabemos eras o último a querer ir embora, agora longe dos teus amigos e da tua família e mesmo assim sempre pronto a ajudar agradeço-te por tudo, e acima de tudo por seres meu verdadeiro amigo e um exemplo para mim.

A Família é a pedra da minha vida, aos meus pais e aos meus avós acima de tudo obrigado pela educação que me deram, pela perspectiva de justiça, seriedade e honestidade que sempre me incutiram e que hoje cada vez mais faz mais se encontra ausente na nossa sociedade. Por outro lado o “meu sempre desculpa”, visto que muito têm de aturar e nestas alturas de “pressão” ainda mais.

À minha namorada, da mesma forma o meu obrigado e desculpa. Obrigado Vanessa por me apoiares em tudo o que faço mesmo que sejas sempre tu a sacrificada, e desculpa porque por vezes não te retribuo da mesma forma. No entanto, devo agradecer a uma pessoa em particular, ao meu Avô Marcelino Ramos Correia. Sei que não é necessário este agradecimento, pois para ti o que interessa é o dia-a-dia, mas agradeço-te na mesma meu Avô, sem ti este percurso não era possível, obrigado pelo teu sempre e incondicional apoio, pela tua frontalidade e pelo teu saber, tenho a certeza que por mais estudos que tenha não chegarei facilmente aos teus calcanhares.

Por fim agradeço a um Homem que cada vez respeito mais, ao Professor Jorge Bastos. Cada conversa, cada discussão, cada estudo, cada momento que partilho consigo torno-me um pouco mais culto e uma pessoa melhor, para além de agradecer pelo excelente professor que é e pelos seus ensinamentos sempre criteriosos e objectivos, agradeço acima de tudo pela partilha da sua grande Humanidade, pelos princípios que demonstra em todas as situações e incute em cada momento como se fosse o último, pela sua frontalidade e simplicidade e só lhe peço mais uma coisa por favor não mude e enquanto puder e quiser continue a leccionar, pois o nosso ensino tem falta de Professores que realmente gostem e saibam instruir não só uma determinada disciplina mas na vida, ajudando a formar para além de profissionais, Homens.

Almada, Junho 2012

Índice	Pág.
Agradecimentos.....	I
Índice.....	III
Índice de Figuras.....	VI
Índice de Tabelas.....	VIII
Resumo.....	IX
Abstract.....	X
 1. INTRODUÇÃO.....	 1
1.1. Objectivos e Propósitos.....	1
1.2. Metodologias.....	3
 2. A REABILITAÇÃO DA ANTIGUIDADE AOS NOSSOS DIAS	 5
2.1. O Início dos Conceitos de Restauro.....	5
2.2. Viollet-Le-Duc e o Restauro Estilístico.....	11
2.3. John Ruskin e o Anti-Restauro.....	13
2.4. Camillo Boito e as Novas Teorias.....	15
2.5. As Cartas de Restauro e a Influência de Cesare Brandi	17
2.6. O Restauro em Portugal.....	24
2.7. Referências.....	26
 3. O CONCELHO DE ALMADA.....	 27
3.1. Origens.....	27
3.2. O Novo Planeamento Urbanístico.....	29
3.3. Décadas de 60 e 70.....	31
3.4. Décadas de 80 e 90.....	32
3.5. Enquadramento Geográfico.....	33
3.6. Reabilitação Urbana em Almada - Séc. XXI.....	35
3.6.1. Contextualização.....	35
3.6.2. Visão “Estratégica” da Cidade.....	37
3.6.3 As Áreas de Reabilitação Urbana	38
3.6.4. Os Prazos de Intervenção.....	39
3.6.5. As Prioridades e os Objectivos.....	40
3.6.6. Os Modelos de Gestão.....	41
3.6.7. Os Apoios e os Incentivos.....	42
3.6.8. Os Incentivos de Natureza Financeira.....	42
3.6.9. Os Incentivos de Natureza Fiscal.....	43
3.6.10. A Aplicação dos Apoios E Incentivos.....	44

	Pág.
3.6.11. A Instrução dos Processos.....	44
3.6.12. Os Instrumentos de Execução.....	45
3.7. A ARU de Cacilhas.....	46
3.7.1. As Intervenções.....	47
3.8. A ARU de Almada.....	49
3.8.1. A Revitalização Almada Velha.....	50
3.8.2. EIXO1: O Reforço de Diversificação Cultural e Recreativa de Almada Velha.....	51
3.8.3. EIXO 2: A Qualificação e Reforço da Rede de Equipamentos Socioculturais.....	52
3.8.4. EIXO 3: A Valorização Patrimonial e Requalificação do Ambiente Urbano.....	52
3.8.5. EIXO 4: A Diversificação Económica do Centro Histórico da Cidade de Almada.....	53
3.8.6. A Promoção de Almada Velha.....	53
3.9. A ARU da Trafaria.....	55
3.9.1. A Síntese dos Estudos e Planos.....	56
3.9.2. A Visão Estratégica Para a Vila da Trafaria.....	56
3.9.3. As Intervenções Programadas e em Curso.....	57
3.10. Referências.....	58
 4. OS EXEMPLOS ESCOLHIDOS.....	 59
4.1. As Hipóteses.....	59
4.2. Restauro, Rua Capitão Leitão nº 35 e 37.....	63
4.3. O Restauro e Reabilitação, Rua Terras das Cortes Reais nº 13.....	70
4.4. Reabilitação Rua Manuel Febrero nº 4, 6 e 8.....	76
4.5 Referências.....	80
 5.METOLOGIAS E CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO.....	 81
5.1. Introdução.....	81
5.2. As intervenções – Características gerais.....	86
5.3. As Intervenções nas Estruturas.....	88
5.4. As Intervenções - Acabamentos.....	90
5.5. Referências.....	92
 6. AVALIAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS.....	 93
6.1. Introdução.....	93
6.2. As Intervenções.....	96
6.2.1 Edifício na Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37.....	96
6.2.2. Edifício na Rua das Terras dos Cortes Reais Nº 13.....	103

	Pág.
6.2.3. Edifício Rua Manuel Febrero nº 4, 6 e 8.....	110
6.3. Referências.....	112
 7.CONCLUSÕES.....	 113
7.1. Considerações Finais.....	113
7.2 Referências.....	116
 8. REFERÊNCIAS DE APOIO.....	 117
8.1. Bibliografia.....	117
8.2. Documentos.....	119
8.3. Internet.....	120
 9. ANEXOS.....	 121
9.1 Abreviaturas.....	121
9.2 Glossário.....	122
9.3 Relatório técnico no âmbito do recria do nº 37 (Rua Capitão Leitão).....	125
9.4 ARU – Formulários e documentos necessários.....	134
9.5 ARU Cacilhas – Diário da República.....	140
9.6 ARU Almada – Diário da República.....	147
9.7 ARU Trafaria – Diário da República.....	154

Índice de Figuras

Fig.	Descrição	Pág.
2.1	– Cromeleques dos Almendres em Évora (<i>turismo de Évora</i>).....	5
2.2	– Mosteiro da Batalha (infopédia).....	6
2.3	– Mesquita de Mértola (infopédia).....	7
2.4	– Viollet-le-Duc (wikipédia).....	11
2.5	– John Ruskin (Century Post).....	14
2.6	– Camill Boito (vitruvius).....	15
3.1	– Cidade de Almada – relação de eixos estruturantes (Google Earth).....	30
3.2	– Vista actual da Ponte 25 de Abril.....	31
3.3	– Mapa de concelho de Almada (Google Earth).....	34
3.4	– As Áreas de Reabilitação Urbana (Almada, Cacilhas e Trafaria).....	39
3.5	– A ARU de Cacilhas (Google Earth).....	46
3.6	– Reabilitação do antigo quartel dos Bombeiros para posto de turismo.....	48
3.7	– Requalificação da rua Cândido dos Reis.....	48
3.8	– A ARU de Almada (Google Earth).....	49
3.9	– Reconversão de edifício para Núcleo Museológico da actividade filarmónica.....	51
3.10	– Reabilitação do antigo “Teatrinho” Municipal.....	54
3.11	– A ARU da Trafaria (Google Earth).....	55
3.12	– Núcleo histórico da Trafaria já reabilitado.....	57
3.13	– Núcleo ribeirinho da Trafaria já reabilitado.....	58
4.1	– Almada – Localização dos exemplos estudados.....	63
4.2	– Planta localização nº 35/37 Rua Capitão Leitão.....	64
4.3	– Interior – Pavimentos deteriorados.....	65
4.4	– Interior – Tectos deteriorados.....	65
4.5	– Exterior – Fachada Logradouro Degradada.....	66
4.6	– Interior – Pavimentos e paredes deteriorados.....	66
4.7	– Exterior – Fachada Rua Capitão Leitão.....	67
4.8	– Planta tipo do edifício (piso 2).....	68
4.9	– Peças desenhadas do existente.....	69
4.10	– Almada – Conjunto “Bairro das Casas Económicas” (Google Earth).....	70

Fig.	Descrição	Pág
4.11	– Planta localização Rua Terras das Cortes Reais Lote 13.....	71
4.12	– Exterior – Perspectiva da Rua Terras dos Cortes Reais.....	71
4.13	– Exterior – Perspectiva do logradouro.....	72
4.14	– Interior – Pormenor fissura no tecto	72
4.15	– Exterior – Pormenor cobertura degradada	73
4.16	– Interior – Pormenor acessos em madeira deteriorados	73
4.17	– Interior – compartimentação excessiva	74
4.18	– Alçado antes da intervenção	74
4.19	– Peças desenhadas do existente	75
4.20	– Planta localização Rua Manuel Febrero nº 4,6 e 8.....	76
4.21	– Exterior – Perspectiva Rua Manuel Febrero	76
4.22	– Exterior – Perspectiva do logradouro.....	77
4.23	– Interior – pavimentos e paredes deterioradas	77
4.24	– Interior – tecto degradado.....	78
4.25	– Plantas Pisos 0 e 1.....	79
4.26	– Peças Desenhadas do Existente.....	80
6.1	– Exterior – Perspectivas Rua Capitão Leitão – Após a intervenção.....	97
6.2	– Interior – Sala de estar – Após a intervenção.....	98
6.3	– Interior – Pavimento em soalho – Após a intervenção.....	98
6.4	– Perspectivas – Após a intervenção.....	99
6.5	– Pormenor construtivo – Intervenção.....	100
6.6	– Planta Proposta – Intervenção.....	101
6.7	– Peças desenhadas – Intervenção.....	102
6.8	– Exterior – Perspectiva Rua Terra dos Cortes Reais – Após a intervenção.....	103
6.9	– Exterior – Perspectiva Logradouro – Após a intervenção.....	104
6.10	– Interior – Entrada – Após a intervenção	104
6.11	– Interior – Pormenor escada – Após a intervenção.....	105
6.12	– Interior – Sala de estar – Após a intervenção	106
6.13	– Interior – Pormenor acesso ao logradouro – Após a intervenção	106
6.14	– Alçado de conjunto – intervenção.....	107
6.15	– Peças desenhadas – intervenção.....	108

Fig.	Descrição	Pág
6.16	– Pormenor Construtivo – Intervenção	109
6.17	– Pormenor construtivo – Intervenção.....	111
6.18	– Peças desenhadas – Intervenção.....	112

Índice de Tabelas

Tab.	Descrição	Pág.
5.1	– Tipos, Características e Custos das intervenções.....	86
5.2	– Caracterização dos Trabalhos.....	87
5.3	– Caracterização dos Trabalhos na Cobertura.....	88
5.4	– Pavimentos – Estrutura	89
5.5	– Fundações.....	89
5.6	– Infra-estruturas técnicas.....	89
5.7	- Pavimentos.....	90
5.8	– Paredes Exteriores.....	90
5.9	– Paredes Interiores.....	91
5.10	– Carpintarias.....	91
5.11	– Serralharias.....	92
5.12	– Cantarias.....	92

Resumo (189 palavras)

Os temas como o restauro e a reabilitação são para a maioria dos intervenientes nesta área do saber, conceitos que, quando ligeiramente reflectidos sobre os mesmos, levam a épocas anteriores e ao património edificado com valor histórico ou artístico. Em muitos casos o edificado do século XX passa despercebido, e hoje em dia, começa a apresentar sinais de deterioração e a necessitar de intervenção urgente.

Neste sentido e através do estudo, reflexão e demonstração prática de três exemplos analisados no Concelho de Almada, durante os últimos anos, que se procura demonstrar a necessidade de ter um conjunto de normas de apoio durante a intervenção neste mesmo património, não tendo obrigatoriamente que ter valor artístico ou histórico. O valor enquanto objecto pertencente a uma memória de cidade, que necessita por variadíssimos factores de ser intervencionado.

Assim foi pensada nesta dissertação a necessidade de ter um documento válido que nos leve a um conjunto de boas práticas nas áreas do restauro e reabilitação do conjunto edificado do século XX português, visto que actualmente a actividade comum dos técnicos, arquitectos, engenheiros, etc., passa por actividades de ressalva e intervenção neste património edificado.

Palavras-chave: Património, Edificado, Século XX, Almada e Salvaguarda.

Abstract (200 words)

Topics such as the restoration and rehabilitation are for most professionals of the conceptual area that when, lightly, reflected on them lead to earlier and common heritage builds with historical or artistic value and in many cases buildings of the twentieth century go unnoticed, now today this begins to show signs of fatigue and urgent intervention.

It is in this sense and after study, reflection and practical application of three examples explored in Almada in recent years. Make evident the need for a set of standards to support when the need arises for intervention on the these heritage buildings, these heritage buildings do not necessarily need to have artistic merit or historical value they only need to belong as an object to a city, and which needs to be operated upon many different factors

So it was reflected in this dissertation the need to have a valid document that leads us to a set of standardized practices in the areas of restoration and rehabilitation in all buildings of the Portuguese twentieth century, whereas today, and increasingly common activity of the technicians, architects, engineers, etc., will inevitably pass through qualification activities and intervention of built heritage now and in the future.

Key-words: Heritage, Built, the twentieth century, Almada and Protection.

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objectivos e Propósitos

Esta dissertação propõe uma reflexão sobre a temática do restauro e reabilitação do património edificado do séc. XX Português, mais especificamente no caso do Concelho de Almada apoiada em casos de estudo reais, elaborados e desenvolvidos ao longo dos últimos anos pelo autor, reflectindo os ensinamentos e experiência adquiridas. Os estudos de diversos livros, documentos, entrevistas e seminários no decorrer do programa de mestrado em reabilitação na qual esta dissertação se insere, foram de grande utilidade.

O restauro e reabilitação de edifícios, no geral, é uma disciplina que exige uma formação específica e sempre actualizada. O rápido desenvolvimento de novos materiais e técnicas de construção que se afastam da prática tradicional e que colocam novas metodologias e elementos à disposição de todos, implica um necessário conhecimento nesta área do saber, pois efectivamente uma decisão menos acertada pode provocar soluções, danos e ou patologias irreversíveis. Assim a boa formação e a boa prática são aspectos decisivos para que entre a fase de construção e a técnica da reabilitação, conservação e ou restauro resultem trabalhos exemplares.

A reabilitação de construções antigas é uma tarefa trabalhosa, quer pela sua complexidade, quer pelas propriedades dos materiais existentes versus os utilizados actualmente e pelo ao escasso conhecimento sobre as técnicas construtivas originais. A pouca existência de normas ou instruções nacionais específicas fazem originar lacunas grosseiras em muitas reabilitações. Adicionalmente, as intervenções, de uma forma geral, são restringidas na fase de planeamentos das mesmas, prevalecendo os menores custos e tempos de obra, que implicitamente interferem com o projecto e, no final, obrigatoriamente, sobre a qualidade efectiva da intervenção.

Os trabalhos existentes neste domínio, normalmente são dirigidos por técnicos, arquitectos e engenheiros com pouca formação, ou ainda por actores sem formação específica nesta área do conhecimento salvo algumas excepções. Por outro lado, existe pouca bibliografia nacional com um carácter técnico e prático, que faça uma abordagem dos problemas reais que a construção do último século pode exhibir e as medidas a tomar para a sua reabilitação e ou restauro, neste sentido propõe-se que este documento seja uma mais-valia e apoie de certa forma técnicos para as situações simples na reabilitação do edificado do séc. XX.

A problemática da conservação, do restauro e da reabilitação de edifícios do século XX, não se afigura globalmente divergente da que já foi analisada e estudada nos casos referentes ao considerado património histórico, vernacular e ou monumental, existindo um conjunto de medidas e conceitos já explorados e considerados válidos.

Apesar de tudo, os temas em estudo, apresentam especificidades decorrentes da natureza da própria arquitectura, dos sistemas de construção utilizados, do estágio de conhecimento à data da sua efectivação, do uso de alguns materiais ou técnicas construtivas e das suas próprias compatibilidades. Assim, verificar-se ser necessário uma reflexão no âmbito total deste processo demonstrando através de exemplos concretos o “*Modus Operandi*”¹ numa determinada intervenção.

Pretende-se assim nesta dissertação focar o valor do património arquitectónico do séc. XX, Português, da arquitectura e do edifício, no caso do Concelho de Almada, contribuindo para consolidar uma consciência cada vez mais emergente, relativa aos edifícios englobados, genericamente, no chamado Movimento Moderno, fazendo a sua defesa, como é patente em organizações como o DOCOMOMO².

Por outro lado, este estudo tende a reflectir sobre a natureza desse património construído, como ideia de pertença civilizacional e implicitamente a esta ideia está obrigatoriamente relacionado o restauro e reabilitação dos mesmos.

Esta investigação tem como premissas formar um estudo aprofundado do conjunto de normas que nos levem às boas práticas do restauro e reabilitação nos edifícios do séc. XX Português, apoiando esta investigação no estudo do Concelho de Almada e em projectos desenvolvidos durante os últimos anos. Perceber o que foi elaborado e estudado nesta área e aplicá-lo em três casos de estudos, verificar o “*Modus Operandi*” de cada exemplo e, por fim, criticando-os.

À semelhança das cartas do restauro existentes, ou dos livros que implicitamente nos levam para um conjunto de boas práticas da construção ou reabilitação e restauro de edifícios antigos pretende-se aqui elaborar, da mesma forma, um documento semelhante para a reabilitação ou restauro do edificado do séc. XX através das experiências práticas obtidas.

¹ É uma expressão em latim que significa "modo de operação"

² Organização cuja preocupação é o conhecimento, a conservação de edifícios e sítios representativos do Movimento Moderno

1.2. Metodologias

A dissertação aqui exposta tem como conceito primordial o maior conhecimento possível dos métodos e técnicas utilizadas até hoje no acto de bem reabilitar ou restaurar o património edificado, assim este estudo tende a abordar os temas anteriormente mencionados sobretudo património edificado do séc. XX Português e compila-los num trabalho dividido em cinco partes.

O estudo da história do restauro e reabilitação no edificado, é o primeiro momento deste tema. Sem conhecer bem a história não se percebe nem se pode intervir no edificado do presente, é com esta vontade através do estudo dos documentos, cartas de restauro e boas práticas, a forma como estas influenciaram as ideias dos restauradores e por fim as suas próprias obras. Por outro lado, no seguimento deste estudo da história, reflectir-se-á sobre a história do restauro e reabilitação em Portugal, que importância tiveram as divisões ou grupos de trabalho criados como as sociedades de reabilitação urbana ou os núcleos históricos alargando esta premissa ao concelho em estudo, o de Almada, perceber que as relações com a envolvente é claramente uma condicionante em todo o acto de intervir no património ou simplesmente num edifício.

Numa segunda fase, irá ser estudado um conjunto de exemplos práticos, técnicas utilizadas hoje na reabilitação do edificado do séc. XX em Portugal através de uma pesquisa “*in loco*”³ das situações existentes e no estudo através da documentação produzida até ao presente por variadíssimos intervenientes técnicos. Este ponto é estrutural para este trabalho, uma vez que perceber e estudar o edificado a ser recuperado no presente, acompanhar o raciocínio que levam às técnicas de bem intervir, vão influenciar o desenrolar desta observação.

Em terceiro lugar, pretende-se traçar um conjunto de experiências práticas e teóricas verificadas na parte anterior e contrapô-las entre si, esta etapa está necessariamente ligada à realidade em estudo e quer-se apenas verificar o que se fez na reabilitação dos casos expostos, não sendo um trabalho de opinião nem de propor qualquer outra prática nova, mas sim confronta-las para que tenhamos uma perspectiva de conjunto e assim possamos na prática optar por uma ou outra situação ou técnica a abordar.

Num quarto momento, houve a necessidade de relacionar esta tese com a cultura de reabilitar ou restaurar incluindo obrigatoriamente os temas “reabilitação e restauro” como parte da cultura arquitectónica enquanto disciplina.

³ É uma expressão que significa verificar presencialmente

Perceber e decorrer sobre as diversas técnicas utilizadas nos exemplos descritos, demonstrá-las e justifica-las através dos exemplos anteriormente expostos é de grande utilidade. Demonstrando sempre que, no geral em arquitectura, não há receitas e que no caso prático da reabilitação esta verdade é uma sempre realidade, visto que cada patologia e que cada exemplo prático quando reabilitados origina um específico método de intervenção.

Na quinta etapa surge as reflexões sobre as novas tendências e boas práticas utilizadas na reabilitação ou restauro do edificado do séc. XX Português, das quais implicam as considerações finais desta dissertação.

Interessa reafirmar que este documento tende a ser um conjunto de metodologias de trabalho e formas de raciocínio aplicados a casos concretos, podendo ter sempre outras interpretações que não as efectivamente mencionadas. Por outro lado, o conhecimento abrangente da história, quer da temática em estudo, quer do local ou objecto de intervenção é sempre importante para qualquer actividade, mas em reabilitação é uma obrigatoriedade. Por outro lado o olhar crítico para o que rodeia e envolve cada intervenção, ajuda no acto de projectar e de pensar nesta área do saber, assim e devido à necessidade de expor os temas do restauro e de reabilitação e confrontá-los com o património de hoje que urge intervenção, principalmente os edifícios do séc. XX, foi decisivo para a elaboração da dissertação que a seguir se expõe.

Por fim refira-se que na actividade comum de arquitecto, hoje existe efectivamente a necessidade de intervir num objecto existente, que embora na maioria dos casos não tenha um valor histórico ou artístico, faz parte de um determinado conjunto edificado que se quer preservar. A dificuldade financeira associada à realidade dos tempos que correm, os intervenientes da área da construção são obrigados a voltar-se para o património existente e assim urge a necessidade de criar medidas para preservar e potenciar este edificado, esperando com isto que o presente texto apoiado nos casos reais expostos auxilie de alguma forma esta actividade.

2. A REABILITAÇÃO DA ANTIGUIDADE AOS NOSSOS DIAS

Desde os tempos antigos houve sempre uma necessidade de preservar, não só os testemunhos históricos, mas sim restaurar os objectos que deixaram de exercer as funções para que foram concebidos. Originalmente, um objecto ou um edifício em particular não era compreendido como um bem que possuía um valor histórico ou cultural, mas sim como um bem útil ou que representasse algo numa determinada época e só assim faria sentido, fazê-lo perdurar no tempo, ver Fig. 2.1.

“O Homem teve, desde sempre e até hoje, sentido de fazer perdurar no tempo todos os objectos que fossem úteis às suas necessidades, reparando aquilo que tivesse alguma função específica e ou que tivesse valor histórico ou artístico”.
[2.1]

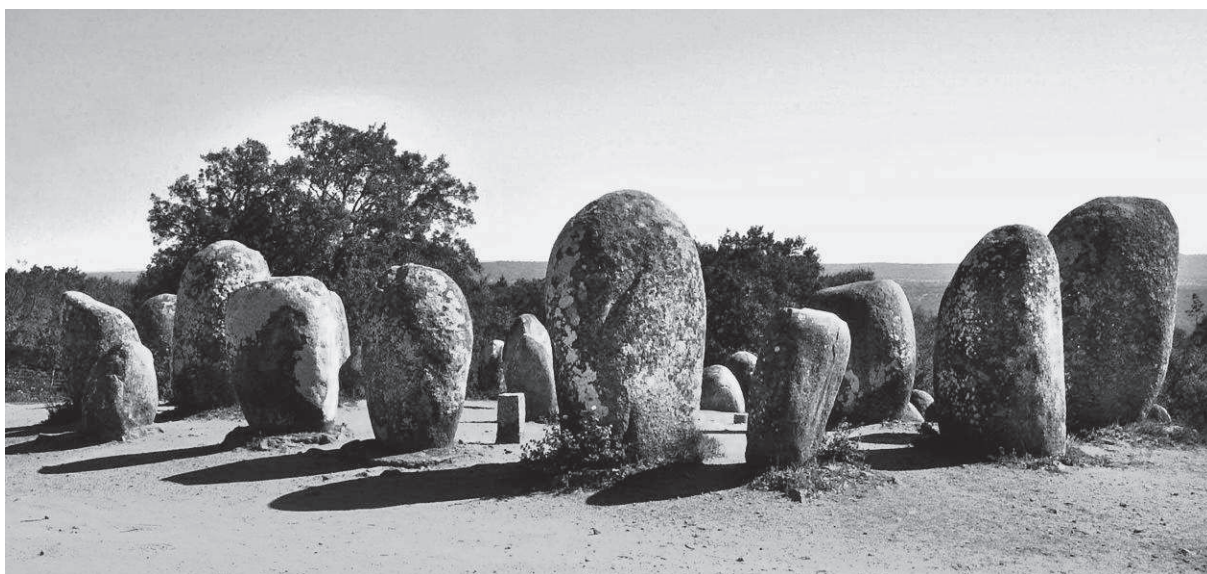


Fig. 2.1 – Cromeleques dos Almendres em Évora (*turismo de Évora*)

2.1. O Início dos Conceitos de Restauro

O restauro como disciplina de uma actividade humana só tem origem nos séculos XVIII e XIX, nesta data, os monumentos e edifícios sofreram diversas acções manutenção, alteração de uso e renovação que não devem ser designadas de restauro, conservação e ou reabilitação tal como hoje estes temas são entendidos. Assim como a história da arquitectura se alterou e modificou ao longo dos anos, transformando técnicas de construção e fundamentalmente os estilos de concepção e decoração, também os edifícios já existentes conheceram novas fachadas e ornamentações. Os novos conhecimentos de arquitectura, os novos instrumentos e as novas técnicas foram aplicados sobre o existente, como se se tratasse de um apêndice, resultando edifícios alterados sem distinção entre o presente e o passado.

Existem variadíssimos exemplos de objectos arquitectónicos que ao longo dos séculos foram alvo de transformações quer nas fachadas quer no seu interior, estas foram efectuadas devido a um conjunto de necessidades e vontade de épocas posteriores. Portugal tem um conjunto de exemplos de alterações efectuadas ao longo dos séculos, que em muitos casos, alteram significativamente a imagem inicial do edifício. Muitas destas intervenções foram executadas por motivos alheios à necessidade de restaurar ou de reabilitar, implicando em muitos casos a descaracterização do objecto inicial.

“(...) o mosteiro de Alcobaça que em pleno Século XII constituía o único exemplo precoce da arte gótica em Portugal. A fachada primitiva deve ter sido de grande simplicidade nas linhas e na decoração, segundo a norma cisterciense. Foi reedificada no século XVIII em estilo barroco, com pormenores góticos, manuelinos e de outras inspirações, tais como nichos, estátuas e a varanda sobreposta. Por outro lado os exemplos da Sé de Lisboa, a Sé do Porto, assim como a de Viseu e até a mais antiga de todas, a de Braga, entre outras, foram substancialmente alteradas em épocas posteriores, apresentando poucos vestígios das partes primitivas.” [2.1]



Fig. 2.2 – Mosteiro da Batalha (infopédia)

É pertinente perceber que os monumentos e edifícios mais grandiosos demoravam muitos anos e no limite séculos para serem construídos, passando por várias fases e estilos de construção que implicavam várias alterações de projecto conforme os gostos e os ideais dos arquitectos da época e das vontades dos soberanos, actualmente existem em Portugal diversos edifícios com um conjunto de estilos arquitectónicos e com diversas técnicas de construção.

“(...) o caso do Mosteiro da Batalha (Fig. 2.2), a construção mais monumental e representativa da arte gótica em Portugal, foi mandado construir por D. João I e os trabalhos prolongaram-se até ao reinado de D. João III, onde já se construía no estilo manuelino. Em pouco espaço de tempo o mosteiro sofreu várias calamidades. Foi afectado por terramotos, o que provocou fendas nas abóbadas e muros, e consequentes infiltrações de água.

Em 1810 os invasores franceses roubaram, partiram e incendiaram, em 1811 um incêndio causou vastos danos, entre eles a destruição do claustro mandado fazer por D. João III e em 1834 a extinção das ordens religiosas determinou o abandono. Salvaram-no e perdoaram-no no tempo, em 1840, os cuidados do Rei consorte D. Fernando II e mais tarde do Engenheiro Mouzinho de Albuquerque. Serão discutíveis algumas obras então efectuadas, sem a necessária fidelidade às originais, mas, certo é, evitaram a perda total. Os vitrais ainda subsistentes e outras intervenções de restauro foram efectuados, mais tarde pela Direcção Geral de Monumentos e Edifícios Nacionais.” [2.1]

Um conjunto de outros factos históricos levaram a que se reutilizassem edifícios degradados, em ruínas ou em bom estado de conservação, para outros fins que não os originais, motivado pelas necessidades de um determinado período e, na sua maioria, por escolhas políticas ou religiosas. Com a difusão do Cristianismo, houve em Portugal diversas alterações nos edifícios para que as necessidades religiosas fossem suprimidas.

“(...) a antiga Mesquita de Mértola hoje Igreja Matriz (Fig. 2.3). Pensa-se que seja uma obra do século XII, erigida pelos árabes durante os anos que permaneceram na Península Ibérica. Consta-se que o edifício mourisco estava muito danificado após a conquista cristã, e foi alvo de vários trabalhos de reparação e adaptação. Pensa-se que será a única mesquita existente em Portugal que foi totalmente remodelada para o culto cristão. O espaço e o desenho da planta foi respeitado, mas muitos sinais da arquitectura muçulmana foram tapados. Ainda não há muito tempo foi descoberto um “mihrâb”¹ que estava entaipado numa das paredes”.[2.2]



Fig. 2.3 – Mesquita de Mértola (*infopédia*)

Durante várias épocas existem outras intervenções que não podem à semelhança das anteriores serem consideradas obras de restauro ou reabilitação, nomeadamente quando houve remodelações exteriores que cobriram com elementos decorativos e arquitectónicos a edificação original, apenas por caprichos de intervenientes. No entanto, outros objectos não tiveram essa sorte e foram utilizados como pedreira para a edificação de novas obras, uma vez que

foram considerados sem utilidade e não eram, da mesma forma, símbolos do passado. Neste sentido, alguns desses edifícios seriam recuperados séculos mais tarde, mas a sua maioria perdeu-se completamente.

Nos séculos XIV e XV, surge um movimento em Itália que viria a influenciar decisivamente a história do restauro - o Renascimento. Este movimento cultural e artístico que se caracterizou por uma reprodução da antiguidade greco-romana, foi o primeiro período da história ocidental a ter consciência do seu passado, adoptando medidas para recuperar ou conservar amostras do tempo anterior ao seu. O gosto que tinham pela história e pela literatura antiga estimularam uma erudição baseada nos ideais do classicismo, e esta atracção pela antiguidade viria a beneficiar a transformação do desejo em relação às formas góticas.

¹ O *mihrâb* é uma placa de cerâmica que ocupa um nicho que nas mesquitas muçulmanas indica a direcção de Meca para a oração

Os projectistas desta época analisaram e estudaram escritos, desenhos, relevos, assim como as ruínas, o que conferiu ao seu conhecimento do perfeito um equilíbrio das formas e dos volumes, permitindo assim a criação de obras originais, representativas daquela época anterior à sua.

“(...)alguns são restaurados à maneira do antigo, compondo o que resta e acrescentando partes modernas. A atitude perante os monumentos antigos não era de protecção da história. Tentaram incorporar o novo no antigo de forma harmoniosa e sem destoar. (...) alguns são espoliados para construção de palácios ou para formar parte das primeiras colecções de homens cultos”. [2.3]

O espírito de preservação dos edifícios como testemunhos culturais e históricos do passado não vingou e os monumentos são apenas considerados mitos de uma época anterior. Só no século XVIII começa lentamente a ser dada importância ao estudo científico dos monumentos antigos. É com o movimento neoclássico que se adoptam de novo as formas clássicas do Renascimento, e assim surge de novo a curiosidade e o interesse pelas descobertas arqueológicas.

“(...) iniciam-se as primeiras escavações na Grécia, dá-se importância à escultura e arte antiga e surgem os primeiros museus como sinal da importância da história. Distinguiram-se os diferentes estilos utilizados em cada época, com influência de J. Winckelmann² e L. Alberti³, e classificaram-se os monumentos dentro de cronologias definidas. Adquiriu-se assim uma consciência de historicidade, dotando-a de valores definidos e concretos, e que era necessário preservar.” [2.1]

Em França ocorreu um acontecimento histórico que originou a destruição de variadíssimos monumentos e documentos do passado, e que apressou a definição de raciocínios, critérios e normas de intervenção e de actuação nas áreas do restauro e da reabilitação aqui estudadas. A Revolução Francesa em 1789 e marca o início da Idade moderna, este momento importante da cultura ocidental acarretou a existência de um conjunto de situações como o vandalismo, a degradação e influenciou a destruição de diversos objectos e dados históricos. Assim, houve a necessidade de tornar urgente promover o interesse público pelos monumentos e a intervenção do Estado na sua salvaguarda.

“Os cidadãos são os depositários de um bem, do qual a Comunidade tem direito a pedir contas. Os bárbaros e os escravos detestam a ciência e não respeitam as obras de arte. Os homens livres as amam e conservam.”⁴

² Johann Joachim Winckelmann, Historiador de arte Alemão (1717-1768)

³ Leon Battista Alberti, Arquitecto e teórico de arte Bolonhês (1404-1472)

⁴ Decreto promulgado em 1794 na Convenção Nacional Francesa

A necessidade de defender os monumentos e os edifícios com valor histórico ou artístico impôs abrir o debate sobre as metodologias e princípios de conservação e restauro. O Estado Francês delega a personalidades como Vitet⁵ e Mérimée⁶ essa tarefa. Mérimée trabalhou em Roma a partir de 1755, e as suas pesquisas sobre a Grécia e a Roma antigas foram uma inspiração para o movimento do neoclassicismo, estabelecendo as bases da moderna história da arte que influenciaram profundamente a educação e posteriores estudos no seu país. Por outro lado a ideia de debater e desenvolver os critérios a aplicar são premissas de Vitet que após assumir o cargo de Inspector dos Monumentos Históricos propõe. Estas ideias bases são seguidas pelo resto da Europa, resultando em diversas teorias, conceitos e práticas de acordo com o pensamento dos responsáveis nacionais da época, mas sempre com o objectivo de proteger o monumento.

“(...) nenhuma inovação se deve introduzir nem nas formas nem nas proporções arquitectónicas, nem nas decorações do edifício resultante, se não for para excluir aqueles elementos que num tempo posterior à sua construção foram introduzidas por capricho da época seguinte”.⁷

Posteriormente surge uma teoria de abordagem em Itália que viria influenciar profundamente toda a Europa. Esta teoria denominou-se “*restauro arqueológico*”⁸. O conceito desta forma de intervir propõe que após os estudos arqueológicos deveriam, aos edifícios históricos, ser retirados todos os acrescentos de idades anteriores que não fossem pertencentes ao projecto primitivo. Os monumentos eram estudados e analisados, de modo a perceber como seriam na época da sua construção, e obter a possível recomposição do edifício mediante, se possível, utilização de partes originais (“anastilosis”)⁹, tornando-o numa unidade completa e perfeita. Por este motivo destruíram-se muitas partes da história dos edifícios inclusive as suas envolventes, de modo a que estes fossem admirados como símbolos históricos intocáveis. As tendências românticas que se viviam na época tiveram, com certeza, influência no modo de agir sobre os monumentos.

“(...) em Portugal, com as ideias românticas de Almeida Garrett e Alexandre Herculano, se procederam a intervenções com linhas puristas, tal como a envolvente do Palácio da Vila em Sintra. Em França restaura-se o Anfiteatro de Arles, um exemplo de arquitectura romana construído em I d.C., segundo os princípios do restauro arqueológico, este objecto serviu inicialmente de refúgio à população que construiu as casas no seu interior, como modo de protecção elevou duas torres de entrada e transformou o monumento numa cidade fortificada. O restauro ocorrido entre 1809 e 1830 restituiu a Arles o seu exemplo de arquitectura romana que inicialmente fora construído.” [2.4]

⁵ Ludovic Vitet, Historiador de arte Francês (1808-1873)

⁶ Prosper Mérimée, Historiador e Arqueólogo Francês (1803-1870)

⁷ Escritos do Papa Leão XIII acerca da Basílica de São Pedro em Roma,

⁸ Este método consistia que para efectuar um restauro tinha de se verificar primeiro ocorrendo à arqueologia como disciplina basilar.

⁹ Método que consistia em copiar e refazer como era.

Outras obras muito importantes foram realizadas sob orientação do restauro arqueológico, fazendo perdurar os monumentos até aos nossos dias.

“(...) o Arco de Constantino e o Coliseu, em Roma. O restauro do Arco, monumento do século IV d.C., ficou a cargo de Stern¹⁰ e Valadier¹¹, que realizaram escavações arqueológicas na envolvente e recuperaram peças originais que foram identificadas, estudadas e reconstituídas na sua forma inicial. No Coliseu de Roma, que tinha servido de pedreira durante séculos, elaborou-se a seguinte operação restauro. Consolidaram os anéis exteriores, cujas estruturas de sustentação se encontravam gravemente arruinadas por causa dos últimos terramotos sucedidos na altura. Em ambos foi consolidada a estrutura, de modo a evitar a sua ruína, mas as suas formas foram respeitadas, inclusive foram deixadas visíveis as fendas e aberturas, dando o aspecto instável ao monumento”. [2.3]

Os restauros sob a orientação destes conceitos podem ser considerados como restauros modernos, visto os intervenientes terem agido com respeito pelo valor histórico e estético, colocando em primeiro lugar o monumento, sem lhe atribuir nenhuma utilização funcional e intervindo somente por razões culturais e estéticas.

“Em França, o já referido primeiro Inspector-geral dos Monumentos Ludovic Vitet, desenvolve uma intensa actividade de tutela dos monumentos. Defende que o arquitecto para além de ter conhecimentos de história da arte, deverá proceder ao estudo arqueológico do edifício, para que a partir das suas ruínas possa reconstituí-lo de modo a que coincida com o seu estado primitivo.

Como foi referido segue-lhe Mérimée que se torna no segundo Inspector-geral dos Monumentos. Este aprofunda os postulados de Vitet e acrescenta que quando o traçado do monumento tenha desaparecido, não sendo possível conhecer o seu estado original, se copiem traços de outros monumentos nas proximidades ou pertencentes a outra época.” [2.1]

Em qualquer caso os intervenientes acima mencionados prescreviam o estudo arqueológico para determinar a data de construção e, com base nesta informação, a ideia sempre presente de preservar o original ou reconstruí-lo, mesmo sem usar os materiais com que eram constituídos, era conseguida.

Apesar do restauro do monumento segundo o seu estilo característico, imposto pelos inspectores-gerais franceses, influenciou profundamente uma nova fase a que o nome Eugène Viollet-le-Duc ficou ligado, a teoria do restauro ficou conhecida como *“restauro estilístico.”*¹²

¹⁰ Raffaele Stern, Arquitecto Italiano (1774-1820)

¹¹ Giuseppe Valadier,) Arquitecto, Designer, Urbanista, Professor e Arqueólogo (1762 –1839)

¹² Teoria que consistia em dar ao monumento a grandeza devida, mesmo que nunca o tivesse tido

2.2. Viollet-le-Duc e o Restauro Estilístico

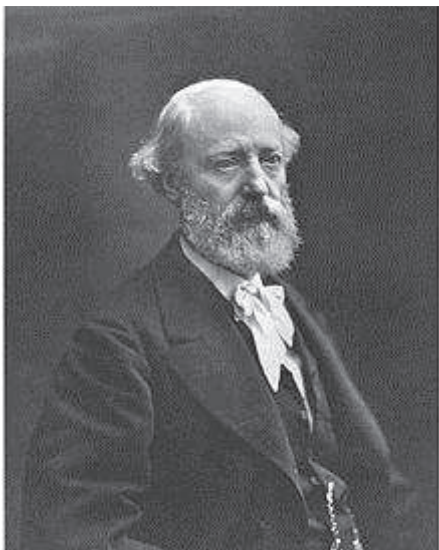


Fig. 2.4 - Viollet-le-Duc (wikipédia)

Viollet-le-Duc, Fig. 2.4, nasceu no ano de 1814 em Paris e faleceu em 1879 na região de Lausanne. Foi e é uma incontornável personalidade dos estudos da história do restauro. Viollet-le-Duc era arquitecto, desenhador, escritor, crítico e historiador de arte arquitectónica e foi ainda durante a sua vida um esplendido restaurador de edifícios da Idade Média. As suas teorias influenciaram de forma decisiva as ideias ocidentais acerca do restauro no século XIX. Foi um imenso admirador do gótico, o maior da sua época, para si era *“o modo mais racional de construir”*, viveu a sua vida numa atmosfera de cultura e de pensamento e teve a contingência de agregar a vida cultural francesa, confraternizando com intelectuais, escritores e artistas, e tendo acompanhado desde sedo os trabalhos e estudos desenvolvidos por Vitet e Mérimée.

As suas ideias vinham em sequência dos desenvolvimentos e das teorias do restauro anteriores à sua época. Na prática Viollet-le-Duc defendia a destruição de todos os acrescentos de épocas anteriores de modo a restituir cientificamente o original, como verificado no restauro arqueológico. Assim seria imprescindível orientar a intervenção do monumento, levando-o ao seu estado mais puro, mesmo que ele nunca tenha estado assim.

Isto acarretava que o arquitecto restaurador devesse de se colocar na pele do projectista da obra primitiva, perceber quais seriam as suas ideias para finalizar os estudos, e por fim, concluir a obra.

O arquitecto actuava sempre mediante documentos históricos e usando como recurso os desenhos originais, ou na sua falta, através de regras de estilo da época ou edifícios circundantes semelhantes, sem nunca acrescentar contributos pessoais.

No entanto, Viollet-le-Duc, ao longo da sua vida, não aplicou rigorosamente as suas ideias e realizou restauros bastante imaginativos e com inspirações e decorações realmente criativas.

“(...)mas ao longo da sua vida conduziu inúmeros trabalhos onde manifestou o seu talento excepcional, excelentes conhecimentos técnicos e uma capacidade invulgar de decifrar a arqueologia”. [2.1]

Esses conhecimentos abrangiam também a parte estrutural do edifício, dando importância à racionalidade e funcionalidade construtivas.

“(...)o arquitecto deve proceder como o cirurgião hábil e experimentado que não toca um órgão sem ter tomado consciência da função e sem ter previsto as consequências imediatas e futuras da operação. Antes que ter azar é melhor não fazer nada. Melhor deixar morrer que matá-lo.”¹³

Posteriormente, por toda a Europa, as ideias, orientações e teorias de Viollet, foram continuadas durante todo o século XIX, prolongando-se até durante o século XX.

“Em Inglaterra foi seguido por G. Scott¹⁴, que restaurou diversos edifícios como a Estação de S. Pancras em Londres, que ainda hoje subsiste a dúvida, se é uma igreja ou um palácio.” [2.1]

O arquitecto restaurador Viollet-le-Duc, ficou também conhecido pelas suas obras escritas, onde se destaca o *“Dicionário da Architectura Francesa”¹⁵* no qual trabalhou de 1854 até 1871, expondo as suas ideias, teorias e conceitos sobre restauro.

“Restaurar um edificio não é conservá-lo, repará-lo ou refazê-lo, é restabelecê-lo num estado de plenitude que não poderá ter existido em nenhum momento.” [2.5]

Decorria o ano de 1840 quando Mérimée confiou o restauro a Viollet-le-Duc após registar o grave estado em que se encontrava a Igreja de Vézelay. Passados três anos a estudar, projectar e pesquisar segundo as suas normas Viollet inicia obra.

“(...)em 1843 começa uma intervenção profundamente, reforçando as fundações dos pilares da nave central, acrescentou dois contrafortes, reconstruiu a abóbada e alterou a fachada. Por outro lado Fez o escoramento das partes que ameaçavam ruir e restitui a posição inicial da janela gótica. Como não concordava com o completamento da torre norte nem a reconstrução do pináculo demoli-os e optou pela forma românica primitiva, recuperando o estilo da igreja e a sua coerência estilística.” [2.2]

Depois de ser parcialmente destruída durante a Revolução Francesa a igreja de Notre-Dâme, em Paris, foi alvo de uma intervenção de recuperação, tendo sido a obra entregue aos arquitectos Lassus¹⁶ e Viollet-le-duc entre 1845 e 1864.

“(...) estes dois intervenientes tinham opiniões divergentes acerca do restauro da catedral. Viollet-le-Duc pretende levar a catedral a um estado ideal que nunca chegara a ter, defendendo a reconstrução da fachada com a restituição das duas torres e do pináculo central com 96 metros de altura, uma vez que o pináculo é uma marca fundamental no conjunto da construção.

¹³ Afirmação de Viollet-le-Duc.

¹⁴ George Gilbert Scott, Arquitecto Inglês (1811-1878)

¹⁵ Trabalho teórico fundamental na obra de Viollet-le-Duc

¹⁶ Jean Baptiste Antoine Lassus, Arquitecto Francês e “representante do neogótico” (1807-1857)

Lassus, que no início era favorável a este projecto, opõe-se a esta pretensão. Após a morte de Lassus, Viollet-le-Duc, convicto que “não se pode deixar incompleta uma página tão admirável”¹⁷ construirá os pináculos e colocará um conjunto de estátuas e baixos-relevos sobre a fachada gótica.” [2.1]

A acção de restauro mais representativa de Viollet-le-duc é para a maioria dos teóricos e historiadores até hoje o restauro do Castelo de Pierrefonds. Aqui Viollet-le-Duc evidenciou toda a sua criatividade, alterando-o profundamente, visto que da ruína existente apenas tinha umas pinturas e desenhos pitorescos e sem rigor de épocas anteriores.

“Em 1857 Napoleão III decide restaurar o Castelo de Pierrefonds e Viollet-le-Duc é encarregue dessa tarefa, este trabalha no projecto intensa e cientificamente, fazendo o levantamento das ruínas e através da informação obtida consegue reconstruir a planta do edifício original, assim como as oito estátuas em cada uma das torres.

Em 1863, Napoleão pretende que o castelo seja habitável e Viollet-le-Duc teve que acondicionar o edifício às novas exigências, modificando o interior, projectando salas novas com influências românticas e aumentando um andar nos dois torreões da entrada em estilo medieval. A quando do falecimento de Viollet é o seu genro, arquitecto Ouradou¹⁸, que lhe sucede nos trabalhos e termina-os em 1885. Este castelo é um exemplo da intenção de Viollet em devolver o estado completo, ideal e absoluto ao edifício, com a introdução de inúmeras alterações em relação ao original.” [2.1]

2.3. John Ruskin e o Anti-Restauro

Na mesma época de Viollet-le-Duc, surgem em Inglaterra outras tendências, teorias e práticas bastante opostas e encabeçadas por nomes como John Ruskin¹⁹, ver Fig. 2.5. Este arquitecto era mais moderado que Viollet embora tendo trabalhado com ele em algumas obras e estudado profundamente as suas ideias e teorias, surge em oposição a Viollet-le-Duc.

“A arquitectura seria tanto mais nobre quanto mais evitasse todos estes procedimentos falsos”. [2.6]

“Em Inglaterra vivia-se o período neogótico, caracterizado pelo avivar das formas góticas, que teve maiores repercussões neste País que no resto da Europa. Os seus seguidores consideravam o gótico um estilo puro e rigoroso, visto mais como uma religião do que um estilo arquitectónico.

¹⁷ Afirmação de Viollet-le-Duc

¹⁸ Maurice Ouradou, arquitecto Francês (1822-1884)

¹⁹ John Ruskin, teórico e crítico de arte Inglês (1819-1900)

Pensamento seguido por Pugin²⁰ “o único estilo em que se podia projectar os edifícios religiosos era o gótico”. Pugin é contra modernidades, inclusive em intervenções de restauro, onde não aceita acrescentos modernos. Levou a cabo obras onde lhes acrescenta detalhes neogóticos, como exemplo o Parlamento em Londres.” [2.1]

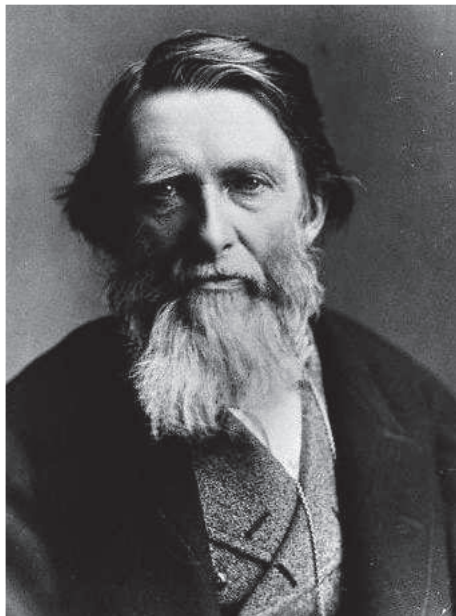


Fig. 2.5 - John Ruskin (Century Post)

Este período é assinalado pela publicação dos escritos que Ruskin produziu anteriormente ao Dicionário de Viollet-le-Duc, mas que manifestavam ideias opostas às do arquitecto francês. Para Ruskin o trabalho dos construtores e artificies era um valor a respeitar. Aos acrescentos de novas épocas chamava-lhe “*mentiras arquitectónicas*”.

Os documentos literários e teóricos de Ruskin impulsionaram profundamente as ideias de restauro inglesas no século XIX. Este defendia que as obras do passado se deveriam manter intactas. Posteriormente afirmará que o restauro deve ser uma necessidade só estrutural e sem a preocupação dos meios usados, pois “*mais vale uma muleta, do que um membro perdido*”²¹.

“Outros seguidores de Ruskin, principalmente Morris²², espalharam as suas ideias pelo resto da Europa, em conferências e debates. Morris, político e crítico de arte, nasceu em 1834 e estudou teologia na Universidade de Oxford. Iniciou o movimento Arts and Crafts, apoiado inicialmente por Pugin e Ruskin que pretendia conservar as características das actividades artesanais e da arquitectura tradicional, salientando a importância dos trabalhos manuais e opondo-se à produção em série da industrialização.

A 2 de Março de 1877, em Londres, Morris fundou a Sociedade de Protecção de Edifícios Antigos, onde reuniu literários, artistas, arquitectos, homens de cultura e da igreja. A sociedade apoiava as ideias de Ruskin a respeito da conservação dos monumentos, defendendo a sua constante manutenção para evitar um futuro restauro.

Os seus membros denunciaram as intervenções feitas na Europa em alguns monumentos e opuseram-se à realização de restauros que se pretendiam efectuar na época. Gerou-se desta forma, em Inglaterra, que iria ficar conhecido por Movimento “Anti-Restauro”²³.” [2.2]

²⁰ Augustus Welby Northmore Pugin, Arquitecto Inglês (1812-1852)

²¹ Afirmação de John Ruskin

²² William Morris, Designer, Artista, Escritor e Político (1834-1896)

²³ Movimento que conjugava a ideia de apenas manter um edifício, não o restaurando e por sua vez no limite a ruína.

2.4. Camillo Boito e as Novas Teorias

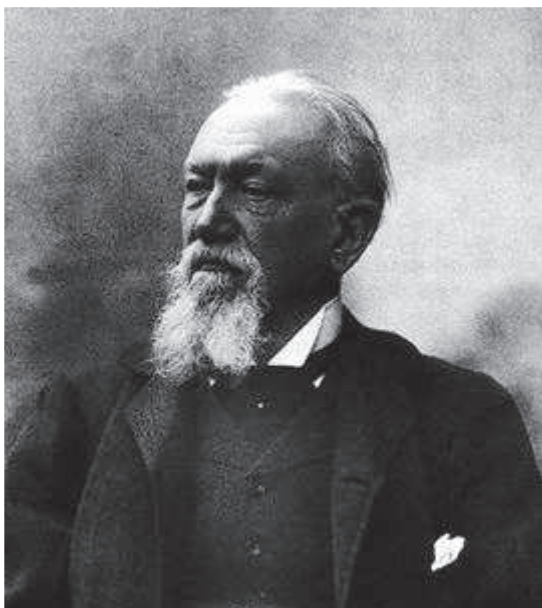


Fig. 2.6 – Camillo Boito (*vitruvius*)

Nos finais do século XIX e princípio do século XX, surge uma geração de arquitectos e teóricos preocupados com o conceito de restauro e em defesa da conservação e reparação. A preservação dos valores históricos e artísticos do monumento, serão baseados nas teorias, conceitos e princípios estabelecidos pelo arquitecto italiano Boito²⁴. Este movimento surge como reacção aos conceitos de restauro de Viollet-le-Duc, e às ideias passivas de Ruskin. Boito e os seus seguidores defendem intervenções de nível intermédio, que virão a servir de base às teorias actuais.

“(...) mais tarde foi professor de Architectura, onde se empenhou na renovação do estudo da architectura, da arte do desenho e do restauro. Aprofunda os seus conhecimentos com viagens dentro de Itália e à Europa, com o que se torna admirador das obras de Viollet-le-Duc. Boito opôs-se às integrações de modo a acabar a obra inacabada, propondo, pelo contrário, respeitar todas as partes do monumento. Os acrescentos de épocas posteriores testemunham a história do monumento. Assim, o valor histórico que possuem é o máximo valor a preservar e as intervenções de restauro só devem ser executadas quando necessário.”
[2.1]

Boito, ver Fig. 2.6, defende a conservação e manutenção do edifício ao longo do tempo de modo a evitar-se o restauro, com acrescentos e ou renovações. Esta teoria tem uma base defendida por Ruskin, mas sem deixar cair o edifício em ruína passivamente. Para Boito quando fosse indispensável intervir deveria ser uma abordagem bem diferenciada da obra antiga, e da mesma forma é contra os restauros estilísticos que falsificavam os monumentos.

Esta nova vertente de interpretação do restauro é sintetizada nos princípios de actuação, que foram expostos no III Congresso de Arquitectos e Engenheiros Civis em Roma, no ano de 1883, e que são a consequência de toda a experiência de Boito. Inicialmente, o Ministério da Instrução Pública de Itália, e depois gradualmente toda a Europa, assumiram os seus postulados.

²⁴ Arquitecto Italiano, Artista, Músico e Escritor (1836-1914)

- “(1) - Deverão limitar-se as intervenções ao mínimo possível, mas caso se executem têm de ser bem identificadas;*
(2) - Deverá ser visível a diferença entre as partes antigas e as novas;
(3) - Deverá ser visível a diferença entre os materiais modernos e os originais aplicados nas diversas obras;
(4) - As partes que foram eliminadas, deverão ser expostas num lugar próximo ao monumento restaurado;
(5) - Deverá ser feito o registo da intervenção acompanhada de fotografias das diversas fases dos trabalhos, colocadas no próprio monumento ou num lugar público próximo;
(6) - Deve-se assinalar ou gravar a data de execução das intervenções no edifício numa epígrafe descritiva da actuação.”²⁵

Estes princípios serviram de base às teorias mais modernas que têm sido reformuladas, adaptadas e melhoradas pelos seus seguidores até hoje.

“Em Espanha seguiu-lhe o exemplo de Torres²⁶, que interveio com alguma polémica no Alhambra, em Granada, onde recuperou claustros e decorações perdidas, e eliminou alguns acrescentos anteriores. Em França segue-lhe Léon²⁷, e em Itália, os conhecidos Beltrami²⁸ e Giovannoni²⁹. Beltrami, sendo aluno de Boito, pôs em prática as suas teorias com alguns ajustes já que, ao contrário dele, era um arquitecto praticante. Acrescentou que a reconstrução deve ser baseada em desenhos, plantas e historiografia, de modo a se proceder ao restauro o mais verdadeiro possível sem as inovações e analogias que o restauro estilístico adoptava.

Embora este método seja baseado em conceitos rigorosos e sérios, nem sempre foi bem sucedido, talvez ainda por falta de experiência na interpretação dos dados históricos ou por insuficiência desses mesmos dados. Posteriormente Giovannoni marcou o restauro da primeira metade do século XX, baseado nos postulados de Boito e ficou conhecido por diversos autores como o criador do Restauro Científico. Foi considerado um dos mais importantes intervenientes da Conferência de Atenas de 1931, da qual surgiu o primeiro documento internacional publicado no sentido de considerar universais certas regras de protecção e salvaguarda de monumentos: a Carta de Atenas. Giovannoni imprime uma importância especial ao urbanismo, que considera um “complemento social” e por isso o transmite incansavelmente aos seus alunos.

Embora se limitasse à envolvente urbana do monumento, que lhe dá carácter e identidade, mais tarde o conceito de urbanismo é alargado. Recuperam-se casas e ruas, com regras em relação a sobrelevações, descontinuidades e mudanças de volume. Giovannoni manifesta-se contra os acrescentos a que chama de restauro de inovação. Caso os acrescentos sejam absolutamente necessários, estes deverão ser identificados e datados, através da utilização de novos materiais que se adaptem harmoniosamente aos originais. No entanto os complementos que se sobrepuseram no edifício devem ser respeitados e identificados, podendo ser removidas as partes sem valor que com a sua remoção não afectem o edifício.”[2.2]

²⁵ Leis fundamentais para a conservação dos monumentos e dos objectos de antiguidade e arte, segundo as normas e os conselhos estabelecidos por Boito e aprovadas pelo governo Italiano.

²⁶ Leopoldo Torres, arquitecto e restaurador (1888-1960)

²⁷ Paul Léon, arquitecto restaurador (1825-1898)

²⁸ Luca Beltrami, arquitecto e restaurador, crítico de arte (1845- 1933)

²⁹ Gustavo Giovannoni, arquitecto e engenheiro, historiador, urbanista e crítico de arquitectura (1873-1947)

Posteriormente e com uma preocupação especial na parte estrutural, com os materiais utilizados na construção, reabilitação e técnicas de construção aplicadas nas diferentes fases de obra, de restauro, de reabilitação e devido, talvez, à sua formação na área da engenharia, Giovannoni defende o recurso a técnicas modernas, inclusive a utilização de betão armado, em intervenções de consolidação, reparação e reforço do edifício, de modo a aumentar a resistência da construção.

2.5. As Cartas de Restauro e a Influência de Cesare Brandi

O século XX europeu está pleno de ideias, teorias, metodologias e diferentes protagonistas nos diversos países. Por isso houve a necessidade de estabelecer regras aceites internacionalmente, tendo em vista solucionar os problemas complexos de salvaguarda do património artístico e histórico. Em 1921, no Congresso Internacional de História e de Arte, em Paris, manifestou-se essa necessidade, assim como em Roma, em 1930, mas foi em Atenas, no ano de 1931, que se realizou uma conferência com resultados para o futuro, nela participaram vinte países europeus, tendo-se discutido a tutela e o restauro dos monumentos arquitectónicos, e elaborado um documento que ficou conhecido como “A Carta de Atenas do Restauro”.

“Manutenção e conservação regular das obras de arte e monumentos como medida eficaz para assegurar a durabilidade dos objectos e evitar as restituições integrais. Quando seja inevitável a intervenção, pela degradação do monumento, é aconselhável respeitar todas as obras históricas e artísticas do passado sem excluir estilos de qualquer época;

- É importante a reutilização do edifício, mantendo o seu uso original ou o uso funcionalmente mais adequado, de modo a respeitar o carácter histórico e artístico, garantindo a sua continuidade futura;

- Valorização do aspecto envolvente do edifício, recomendando a reflexão sobre novas construções nas proximidades do monumento, de modo a não degradar a paisagem e o ambiente. Além disso, devem ser suprimidos elementos como publicidade, postes e fios telefónicos, indústrias ruidosas e outros;

- É aceitável utilizar os recursos da técnica moderna, inclusive o betão armado, usando-os de forma dissimulada, para que não alterem a imagem e o carácter do monumento;

- O monumento antes da intervenção deve ser alvo de estudo e análise de toda a documentação, de modo a realizar um diagnóstico correcto e trabalhos de restauro adequados. Para esta tarefa é fundamental o trabalho interdisciplinar entre arqueólogos e arquitectos restauradores, assim como a colaboração de representantes de ciências físicas, químicas e naturais, de modo a analisar futuras degradações provocadas pela passagem do tempo e por efeito dos agentes atmosféricos;

*- Preocupação especial na educação dos povos, desde as primeiras idades, no sentido de transmitir a importância da protecção de obras de arte e de limitar actos que possam degradar estes testemunhos de toda a civilização.*³⁰

A conferência de Atenas representou um importante ponto de referência para a actividade nas áreas de restauro e reabilitação e constituiu um estímulo para outras nações seguirem o exemplo, o que fez surgir, em muitos países europeus, regulamentos e ideias de restauro.

Entre os diversos documentos que surgiram, existe um com especial interesse: “A Carta de Restauro Italiana”, transcrita por Giovannoni e aprovada no Conselho Superior para as Antiguidades e Belas Artes, logo após a Conferência de Atenas e publicada no “Boletim de Arte” do Ministério da Educação Nacional no primeiro número de 1932. Os princípios deste documento baseiam-se na Carta de Atenas, mas acrescenta à noção de património não só as obras de arte, mas também as da ciência e tecnologia.

A nova carta considera importante a elaboração de desenhos, fotografias e o estudo de todas as fases de intervenção, tanto para edifícios como para escavações arqueológicas. A grande mudança verificada nestes pensamentos em relação aos anteriores é a grande preocupação pelo espaço da envolvente e pela funcionalidade adequada a dar a cada objecto a ser restaurado.

Uma outra fase na história do restauro europeu, e consequentemente mundial, é marcada pela II Guerra Mundial que afectou em particular a Europa. A guerra deixou muitas cidades arrasadas e consequentemente grande parte das construções existentes.

Algumas ficaram completamente arruinadas e outras com marcas de destruição profundas, provocadas pelos incêndios e pelos efeitos bélicos. Perante a extensa destruição de monumentos históricos com valor artístico e cultural, surgiu a necessidade de inovar em relação à conservação com intervenção mínima dos princípios da Carta de Atenas.

Consequentemente, o sentimento pelo valor artístico do monumento destruído supera o valor histórico. Brandi³¹, sendo um dos protagonistas de “teorias de restauro”, inclusive pela publicação do seu livro “*Teoria do Restauro*”, preocupa-se com o problema e trabalha no sentido de ampliar o conceito, de modo a adoptá-lo às novas exigências.

³⁰ Ideias fundamentais da Carta de Atenas de 1931

³¹ Cesare Brandi (1906- 1988) Licenciado em Direito e em História da Arte, foi funcionário da Administração de tutela do Ministério da Cultura, entre 1930 e 1960, tendo sido, a partir de 1939, Director do Instituto Central de Restauro, em Roma. Entre 1961 e 1976, ensina História da Arte, primeiro na Universidade de Palermo, depois, a partir de 1967, na Universidade de Roma. Poeta, pintor, escritor de livros de viagens, dedicou muitas obras, ensaios, intervenções jornalísticas e televisivas, aos vários domínios da criatividade artística (artes figurativas, poesia, música, dança, teatro, fotografia, cinema) e à salvaguarda das obras de arte.

As suas ideias acerca do tema, ficaram conhecidas por Restauro Crítico, onde defende que os valores artísticos prevalecem sobre os históricos.

“A consistência física da obra de arte deve ter necessariamente prioridade porque assegura a transmissão da imagem ao futuro”.³²

Brandi foi, em 1939, fundador e posteriormente director durante vinte anos do Instituto de Restauro em Roma. O restauro para ele era visto como uma obra de arte particular para cada caso, não se podendo generalizar com regras e normas, e constituía um acto criativo e crítico.

“O restauro deverá restabelecer a unidade potencial da obra de arte, sempre que isto seja possível sem cometer uma falsificação artística ou uma falsificação histórica, e sem apagar as marcas do percurso da obra de arte através do tempo”.³³

Depois da Grande Guerra, houve uma necessidade de intervir profundamente no património edificado, analisando em primeiro lugar as partes desaparecidas e conforme tivessem valor ou não. Caso não possuíssem esse valor, poderia ser realizada a sua reconstrução mas se “os elementos desaparecidos forem obras de arte, havia que excluir a possibilidade de se reconstruírem cópias. O ambiente deveria ser reconstituído com base nos dados espaciais do monumento desaparecido e não nos formais.

“Assim, deveria construir-se de novo uma Torre na Praça de S. Marcos de Veneza, mas não a torre derrubada, e igualmente deveria levantar-se uma ponte em Santa Trinitá, mas não a ponte de Ammanni”.³⁴

Estas duas obras comentadas por Cesare Brandi, constituem dois exemplos de reconstruções entre muitas realizadas na Europa, devido às destruições provocadas pela guerra ou acidentais.

“(...) a Torre da Praça de S. Marcos em Veneza, desmoronou-se totalmente, a 14 de Julho de 1902, resultando num monte de destroços irrecuperáveis e afectando parte do edifício anexo. Um dos símbolos de Veneza, projectado no século IX e erguido entre os séculos XII e XVI, tinha desaparecido.

Várias opiniões surgem a partir desta ocorrência, umas a favor da reconstrução “com’era dov’era”³⁵, outras a apoiar a reconstrução mantendo a silhueta e o volume mas não uma cópia. Boni³⁶ tinha iniciado um processo de recolha e identificação dos pedaços de material que poderiam ser reutilizados ou merecessem ser conservados. Em 1903, Beltrami prosseguiu esse trabalho e investiga também toda a documentação relativa ao campanário até Junho desse ano, altura em que se demite atormentado pelas polémicas.

³² Afirmação de Brandi

³³ Afirmação de Brandi

³⁴ Afirmação de Brandi

³⁵ Significa que a reabilitação ou o restauro deveria situar-se exactamente igual ao que era antes do acidente, ou da passagem pelo tempo, voltando assim à sua imagem inicial.

³⁶ Giacomo Boni, Arquitecto Restaurador Italiano (1859 –1925)

A construção da torre inicia-se nesse mesmo ano, tendo-se utilizado todos os instrumentos modernos, científicos e gráficos, e materiais como o betão armado revestido com materiais tradicionais. A construção esteticamente igual à original terminou em Março de 1912. ” [2.1]

No pós-guerra os exemplos de restauro daí resultantes são mais comuns. Por exemplo em Varsóvia, perante um cenário devastador, a reconstrução da cidade era urgente e necessária. A imagem geral da cidade, dos seus bairros e dos seus monumentos tinha de ser restabelecida. Os pedaços dos edifícios que restaram foram consolidados com injeções. Todas as casas foram reconstruídas tal como eram antes com materiais modernos, deixando até visíveis as marcas das balas que atingiram as paredes e aproveitando os restos de construção que foi possível recuperar.

Em Berlim, as metodologias e soluções encontrada não envolveram sempre a reconstrução dos monumentos e edifício perdidos. Por exemplo, a reabilitação da Igreja da Memória constitui uma combinação entre a ruína de um edifício do passado com as construções modernas.

“A igreja foi construída em 1895 a mando de Guilherme II, em honra a seu avô, Guilherme I, para testemunhar a união entre o trono e a igreja da Prússia. Em 1943 foi destruída em consequência da guerra e em 1960 foi decidido preservar a torre ocidental que restou. A ruína foi integrada no ambiente da nova igreja, um edifício octogonal moderno com fachadas de vidro, flanqueado por uma torre.” [2.2]

Em 1945 a ONU³⁷ criou a UNESCO³⁸, com sede em Paris, tendo como premissas basilares garantir universalmente a justiça, a lei e os direitos do homem, entre todas as Nações, promovendo a educação, a ciência e a cultura. Definindo assim o conceito de património arquitectónico e estabelecendo convenções e recomendações para a sua salvaguarda.

Refere-se ainda a Convenção de Haia ou Convenção para a Protecção de Bens Culturais em caso de Conflito Armado, realizada em 1954. Este documento reconhece o efeito devastador das guerras e proclama a necessidade de estabelecer medidas em tempo de paz. Defendendo a execução de uma inventariação internacional dos bens culturais de maior importância e a protecção para além do monumento, também da zona urbana e da paisagem rural.

³⁷ Organização das Nações Unidas

³⁸ Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

Três anos mais tarde, foi proposta a criação de organismos nos diversos países de modo a assegurar a protecção dos monumentos e foi defendida a criação de uma assembleia internacional de técnicos especializados na conservação de monumentos históricos no I Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos, realizada em 1957.

Em Veneza durante o ano de 1964, é realizado o II Congresso de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos que resulta num documento que ainda hoje é reconhecido como a Carta de Veneza. Esta carta vem alargar a noção de património arquitectónico e assinalar a importância da conservação de áreas e estruturas edificadas, quer urbanas, quer rurais.

“- Ampliação do conceito de monumento, que além de criações arquitectónicas isoladas históricas, devem ser também os conjuntos urbanos e rurais com significado especial e obras modestas com valor cultural. O conceito de monumento histórico deve envolver também o espaço envolvente e o local onde este se encontra implantado;

- Quando for necessário, o restauro deve respeitar os materiais utilizados e todas as partes de diferentes épocas, que não devem ser adulteradas ou destruídas;

- Estudo acompanhado de investigação arqueológica e histórica do monumento, utilizando meios interdisciplinares avançados: levantamentos arqueológicos, sondagens estratigráficas, técnicas estáticas, procedimentos magnéticos, técnicas informáticas, fotogrametria e outros, que precedam os trabalhos de restauro;

- As intervenções de restauro devem abranger trabalhos que, em qualquer momento, o objecto sobre o qual se actuou se possa despojar da actuação e voltar ao momento anterior à sua realização, ou seja defende a necessidade de reversibilidade nas intervenções estruturais e construtivas;

- Refere a necessidade de uma manutenção periódica dos edifícios e uma atribuição funcional socialmente útil.”³⁹

Mais tarde, na Carta de Amesterdão, ou Carta Europeia do Património Arquitectónico, adoptada pelo Comité dos Ministros do Conselho da Europa, em 26 de Setembro de 1975, acumula com os conceitos anteriormente enumerados, a chamada conservação integrada.

Esta noção expressa o trabalho dos técnicos de restauro, que em conjunto procuram encontrar a função apropriada a cada caso, com o apoio dos meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos. A noção de património arquitectónico não inclui somente os monumentos mas também cidades antigas e aldeias históricas.

³⁹ Conceitos mais importantes do II congresso

Continuamente a noção de património vai tendo também modificações ao longo dos anos, alargando-se nos dias de hoje a paisagens naturais com intervenção humana ou não, centros históricos, bairros típicos, bairros sociais de propostas inovadoras e outros. Destaca-se a Carta de Cracóvia, de 2000.

“O património arquitectónico, urbano e paisagístico, assim como os elementos que o compõem, é o resultado de uma identificação com vários momentos associados à história e aos seus contextos sócio – culturais. (...). A conservação pode ser feita mediante diferentes tipos de intervenções, tais como o controlo ambiental, a manutenção, a reparação, a renovação e a reabilitação”.⁴⁰

Como uma das recomendações, definiu que as técnicas de conservação ou protecção devem ser estritamente vinculadas à investigação pluridisciplinar, sobre os materiais e tecnologias interventivas, acção essa que deverá respeitar a função original do edificado e assegurar a compatibilidade com as estruturas preexistentes. A reversibilidade terá de ser, sempre, considerada.

Em 1998, surge a “Nova” Carta de Atenas elaborada pelo CEU⁴¹ e aprovada em 2003, na Conferência Internacional de Atenas. Com recomendações nas áreas sociais económicas e ambientais.

“O Conselho Europeu de Urbanistas (CEU) está confiante que durante o séc. XXI a Europa irá progredir para uma integração plena. Nesta perspectiva, o CEU apresenta uma Visão partilhada e colectiva sobre o futuro das cidades europeias, como fundamento da Nova Carta de Atenas 2003 (parte A). Trata-se de uma Visão de uma rede de cidades, em que estas:

- (1) -- Conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história;*
- (2) -- Ficarão ligadas entre si por uma multitude de redes, plenas de conteúdos e de funções úteis;*
- (3) -- Permanecerão criativas e competitivas, mas procurarão, simultaneamente a complementaridade e a cooperação;*
- (4) -- Contribuirão de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes e, num sentido mais lato, de todos os que as utilizam;*

A Visão da Nova Carta de Atenas 2003 é completada por (parte B):

- (5) -- Uma breve referência às principais questões e desafios que afectam as cidades no princípio do séc. XXI;*
- (6) -- Os necessários compromissos dos urbanistas para pôr em prática esta Visão;*

A Nova Carta de Atenas 2003 dirige-se sobretudo aos urbanistas profissionais que trabalham na Europa e a todos os que se interessam por este tipo de trabalho, a fim de os orientar nas suas acções, de modo a assegurar maior coerência na construção de uma rede de cidades com pleno significado e a transformar as cidades europeias em cidades coerentes, a todos os níveis e em todos os domínios.

⁴⁰ Ideias fundamentais da carta de Cracóvia, 2000

⁴¹ Concelho Europeu de Urbanistas

O planeamento estratégico do território e o urbanismo são indispensáveis para garantir um Desenvolvimento Sustentável, hoje entendido como a gestão prudente do espaço comum, que é um recurso crítico, de oferta limitada e com procura crescente nos locais onde se concentra a civilização. Isto implica o trabalho de equipas multidisciplinares, abarcando todas as disciplinas e “savoirfaire”, a várias escalas e em processos de longo prazo. Este atributo especial que caracteriza a especificidade da profissão de urbanista consiste em saber considerar simultaneamente uma variedade de questões e de prever, antecipadamente, o seu impacto no espaço e na sociedade. O CEU está consciente tanto da variedade como da universalidade da profissão de urbanista na Europa, pois tem à sua responsabilidade a riqueza da diversidade das cidades e das regiões europeias.”⁴²

Por fim destaca-se a Carta de Leipzig, Alemanha 2007, que denomina Cidades Europeias Sustentáveis e subscrita por ministros europeus responsáveis pelo ordenamento do território e urbanismo.

“As cidades europeias constituem um património económico, social e cultural inestimável e insubstituível. Na sequência dos acordos estabelecidos com o Programa de Acção de Lille (2000), o Urban Acquis de Roterdão (2004) e o Acordo de Bristol (2005), os Ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano da UE têm cooperado no sentido de uma melhor integração das dimensões económica, social e ambiental nas políticas urbanas.

Com a Carta de Leipzig para as Cidades Europeias Sustentáveis (2007), preparada durante a Presidência Alemã e adoptada em Leipzig em Maio de 2007, os Ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano da UE acordaram um conjunto de linhas orientadoras para o desenvolvimento de políticas integradas de desenvolvimento urbano, susceptíveis de serem aplicadas não só nas áreas urbanas económica e socialmente deprimidas como nas cidades consideradas como um todo.

Em Leipzig, os Ministros concordaram também em dar início a um debate político dirigido à busca de sinergias entre a Agenda Territorial da UE e a Carta de Leipzig e à integração dos aspectos urbanos e territoriais das Orientações Estratégicas Comunitárias nas políticas de desenvolvimento nacional, regional e local.

A Carta de Leipzig reconhece que as políticas de desenvolvimento urbano exigem estratégias holísticas e actuações coordenadas por parte de todas as pessoas e instituições envolvidas no processo de desenvolvimento urbano, cujo âmbito ultrapassa os limites de cada cidade. Reconhece igualmente que todos os âmbitos de governância têm responsabilidade sobre o futuro das cidades, o que torna necessária uma melhor coordenação das políticas sectoriais e o desenvolvimento de um novo sentido de responsabilidade na condução de políticas urbanas integradas, utilizando os instrumentos que são fornecidos pelo desenvolvimento urbano integrado e a governância.

No processo de preparação da Reunião Informal de Ministros de Leipzig, Portugal foi convidado a preparar e apresentar um relatório sobre a “Coordenação das Redes Europeias para a Troca de Experiências, Aprendizagem e Competências e para a Criação de Conhecimento nos Domínios Urbano e Territorial”.

⁴² Introdução da carta de Atenas de 2003,

A necessidade de articular melhor a troca de experiências entre as redes existentes, de forma a contribuir de modo mais eficaz para a formação de políticas integradas para as cidades e regiões foi reconhecida pelos Ministros reunidos em Leipzig, que solicitaram a Portugal que, durante a respectiva Presidência do Conselho da UE, coordenasse esse processo de articulação, em colaboração com a Comissão Europeia.

O papel e as funções desempenhadas pelo transporte urbano enquanto importante elemento das políticas integradas de desenvolvimento urbano sustentável serão objecto do “Livro Verde sobre o Transporte Urbano”, em preparação pela Comissão Europeia. Os Ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano da UE solicitaram ao trio de presidências constituído por Portugal, Eslovénia e França, que intensificasse o processo de discussão do Livro Verde pelos Estados Membros, numa perspectiva de desenvolvimento urbano integrado.”⁴³

2.6 O Restauro em Portugal

As cartas de restauro e recomendações europeias e mundiais serviram para organizar ideias dispersas pelos diversos intervenientes do restauro e reabilitação uniformizando de uma forma geral o modo de intervir. Em cada País estabeleceram-se regras próprias e comissões especiais para dirigir esses trabalhos, Portugal não foi uma excepção.

“Os primeiros responsáveis de restauros em Portugal procuram mais reconstituir do que propriamente restaurar, aproximando-se bastante dos métodos de Viollet-le-Duc. De facto, no fim do século XIX e início do século XX o que interessava era restituir a obra como deveria ser, mais do que como de facto teria sido”. [2.1]

Neste sentido Inúmeros edifícios, monumentos e sobretudo igrejas em Portugal são alvo de intervenções que lhe modificam o aspecto, normalmente ao gosto e de acordo com as pretensões dos seus projectistas.

“Embora Portugal seja um país muito rico em Património Arquitectónico, porventura não do mais exuberante que a Europa exhibe, mas de uma enorme grandeza na sua simplicidade e na excelência de muitos processos construtivos usados, herdados de romanos e de árabes, mas também com carácter próprio, quase inovador, a verdade é que a conservação e reabilitação de edifícios tem sido tema pouco aliciante para projectistas e construtores, estudiosos e professores. De facto, apenas nas duas últimas décadas se assistiu a uma lenta inversão desta apatia nacional, muito graças ao trabalho de um pequeno número de entusiastas sedeados num ainda menor número de instituições.” [2.1]

O respeito e salvaguarda do património imóvel, histórico ou não, é uma questão essencialmente cultural que começou lentamente a ser pensada e trabalhada.

⁴³ Resumo elaborado pela DGOTDU, Maio de 2007

“Em 1834 os bens da igreja são expropriados, os templos integrados no património nacional, e alguns conventos e mosteiros são vendidos como quintas a particulares. Os seus novos proprietários estavam mais interessados na produção agrícola das suas terras do que no edifício, com funções de um simples abrigo ou sem utilidade, votado ao abandono e até à total destruição. Os monumentos que ficaram na posse do Estado tiveram melhor sorte, pois não foram destruídos, mas converteram-se em espaços com novas funções, nomeadamente quartéis, hospitais, universidades e outros serviços, o que levou à completa modificação do espaço interior e também, por vezes, a alterações profundas nas fachadas e volumetrias. Em 1881 é elaborada uma primeira lista que classifica os monumentos nacionais. Com a proclamação da República em Outubro de 1910, esta lista é renovada.” [2.2]

Durante o regime do Estado Novo começaram a surgir sinais de interesse e de importância em relação à preservação e recuperação arquitectónica, mas tendo visado, quase só, a defesa do património histórico e monumental, destinados a manter a sua traça primitiva. Em termos públicos, é a partir dos anos 70 que começa a haver em Portugal uma preocupação com o reconhecimento da importância e a preponderância de uma perspectiva urbana que integre os aspectos socioeconómicos, culturais e ambientais nas intervenções de reabilitação.

Com a sua origem na década de 70, foi relançado no ano de 1983 em novos moldes, o PRID⁴⁴ criou novas linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados. A aplicação do PRID teve muito pouco sucesso, atingindo um grau de realização muito baixo, devido à grande morosidade dos trâmites processuais para acesso aos créditos e à dificuldade de recuperação, em tempo útil, dos investimentos desenvolvidos.

Em 1985 surgiu o PRU⁴⁵ visando apoiar as autarquias locais através de apoio financeiro à reabilitação e gerando o surgimento de gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana. Em 1988 passou-se a chamar PRAUD⁴⁶, alargando à renovação urbana os apoios anteriormente previsto.

Abrangendo mais de meia centena de localidades por todo o país, o PRU e o PRAUD provocaram a criação de estruturas técnicas locais, concentradas sobre a problemática da reabilitação urbana, o que permitiu uma adequada formação de técnicos e uma maior sensibilização dos autarcas. Neste mesmo ano é lançado um programa chamado RECR⁴⁷, com o objectivo de evitar a degradação progressiva dos edifícios de habitação, consequência do congelamento das rendas durante longos anos.

⁴⁴ Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados

⁴⁵ Programa de Reabilitação Urbana

⁴⁶ Programa de Reabilitação de Áreas Degradadas

⁴⁷ Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (Decreto-Lei nº 4/88, de 14 de Janeiro alterado em 1992)

O Estado reconheceu uma realidade e assumiu parte da responsabilidade pelos efeitos nefastos do congelamento das rendas, estabelecendo condições financeiras especiais para que os senhorios, inquilinos, e até os municípios, procedam à execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária. Este apoio seria desenvolvido através de uma comparticipação, a fundo perdido, do Estado e dos municípios nos custos das obras.

Na década de 80 surgiu uma outra medida legal: o estabelecimento de claras vantagens legais e fiscais para a constituição e actuação de Sociedades de Desenvolvimento Regional, abrindo a possibilidade de promover operações de renovação e reabilitação urbana sob uma forma empresarial mista, envolvendo privados, associações e autarquias. É também nesta década que surgem, no âmbito desta vontade de renovação e reabilitação cursos, pós-graduações, mestrados e doutoramentos, bem como encontros, seminários, congressos, conferências e debates, vocacionados para áreas relacionadas com a conservação do património.

“Torna-se imperativo dotar o parque residencial mais antigo com requisitos mínimos de conforto interior e torná-lo exteriormente mais agradável, enquadrando-o naturalmente e de forma harmoniosa no espaço envolvente, respeitando-se os valores históricos e arquitectónicos que nos foram legados.”

[2.2]

Existe hoje a aplicação de políticas de reabilitação integradas, aplicando assim as formas de actuação que entendem a cidade como um todo em constante interacção. Um determinado número de estratégias múltiplas são implementadas e actuam em diversas frentes, olhando sempre para o património de uma forma límpida e racional, para sua mais conveniente reutilização.

2.8. REFERÊNCIAS

[2.1] – LOURENÇO, P., *Reabilitação de Construções Antigas* – Departamento de Engenharia Civil U. Minho, 2004

[2.2] - TORRES, C., *A Arquitectura e as Artes em: História da Arte Portuguesa, direcção Paulo Pereira*, Circulo de Leitores, Vol. I, 1995

[2.3] – RIVERA, J., *Restauracion Arquitectonica desde los Origenes Hasta Nuestros Dias, Conceptos, Teoria e Historia, em: Teoria e Historia de la Restauracion, tomo 1, MRRP, Editorial Munilha-Leiria, 1997*

[2.4] – APPELETON, J., *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Tradicionais*, Vol. 1 e 2, LNEC, 1998

[2.5] – VIOLLET-LE-DUC, E., *Dictionnaire Raisonné de L'Architecture française, Tomo 8, Paris, 1866*

[2.6] – RUSKIN, J., *Las Siete Lámparas de la Arquitectura*, editorial Alta Fulla, 1987

3. O CONCELHO DE ALMADA

3.1. Origens

As possíveis origens do povoamento de Almada, no período pré-histórico, remontam aos povos nómadas do Paleolítico, pois os achados arqueológicos que foram descobertos em escavações realizadas durante as últimas décadas no Concelho, levam a esta conclusão. Alguns elementos dispersos em vários locais de Almada referentes ao espaço primitivo são conhecidos. Do espaço sagrado apenas se conhece a gruta artificial de S. Paulo, que foi utilizada como cemitério colectivo entre o final do neolítico até à idade do Bronze. Numa outra área de ocupação localizou-se o povoado do Almaraz, situado entre o Castelo de Almada e Cacilhas, numa zona que ao longo das várias épocas foi habitado morria junto ao rio. Esta vasta área, habitada desde o Paleolítico até ao século III A.C. ocupava um espaço de cerca de quatro hectares.

Por razões de ordem geográfica, constata-se que no primeiro século antes de Cristo, Lisboa teve a honra de ser elevada à categoria de Município Romano, embora os Fenícios e Cartagineses tenham ocupado esta zona muito antes, com as suas relações e trocas comerciais. A descoberta em Cacilhas de uma instalação romana de salga de peixe, é uma prova concreta da presença deste Povo neste território.

Inicialmente com a invasão e, posteriormente, a permanência dos Árabes na Península de Setúbal, toda esta região e, em particular Almada, esteve sob o domínio Árabe, como comprovam variadíssimos vestígios arqueológicos.

Etimologicamente, Almada significa “a mina”, que é o lugar onde algo existe em abundância, neste sentido, a designação de Almada é proveniente das palavras árabes “Al-Madan”¹. Durante o domínio árabe da península, estes procediam à exploração do jazigo de ouro da mina da Adiça, situada no termo do Concelho, junto à praia da Fonte-da-telha. A zona de Almada foi igualmente escolhida pelos árabes para a construção de uma fortaleza no promontório natural, sendo esta destinada à defesa e vigilância da entrada no Rio Tejo, em frente de Lisboa, desenvolvendo-se a povoação nos domínios da defesa militar, da agricultura e da pesca. Em épocas mais recentes, após o domínio Cristão da região pode-se resumir os principais factos:

“Em 1147, D. Afonso Henriques, auxiliado por cruzadas, conquista Almada aos Mouros. Mais tarde, doou-a a alguns dos seus conquistadores que promoveram o seu repovoamento. Em 1170, o mesmo monarca concedeu aos mouros um foral, que foi confirmado pelo neto, D. Afonso II em Santarém, em meados de 1217.

¹ Significa a mina em Árabe

D. Sancho I, em 1186 reconquistou a povoação abandonada e doou-a à Ordem de Santiago. Todavia, só entrou em posse definitiva dos cristãos cerca de 1195. Por outro lado 1190, quando D. Sancho concedeu a Almada o seu primeiro foral, como sendo uma das mais importantes fontes escritas para a história municipal Almadense que se manteve praticamente inalterável até ao século XVI.

No ano de 1297, D. Dinis incorporou Almada nos Bens da Coroa, fazendo troca com os “freires” da Ordem de Santiago a quem doou em compensação outras vilas a sul do Tejo. Data desta troca a primeira delimitação do concelho ou termo que ficou constituído por território que abrangia sensivelmente os actuais concelhos de Almada e Seixal. Para além deste privilégio, os moradores da vila, passavam a ter as mesmas prerrogativas e liberdades que os moradores de Lisboa usufruíam.

Durante a Revolução de 1383 a 1385, Almada foi palco de diversas disputas que atestam a fidelidade dos seus habitantes à causa do mestre Avis, a que o famoso cronista Fernão Lopes dá excepcional relevo na sua crónica. Foi atribuído por D. Manuel, a carta Foral à vila e termo de Almada, passava o ano de 1515

Posição igual não houve, em 1580, quando Filipe II de Espanha se apoderou do Trono Português, mas a adesão e comportamento popular em 1640 compensaram bem esta fama, a que aliás, o povo era alheio. D. João IV, confirma à Câmara de Almada, por alvará, os privilégios anteriormente concedidos.

O Terramoto de 1 de Novembro de 1755, causou grandes estragos, em Almada, e cerca de duas centenas de mortos. Houve uma destruição quase total das Igrejas de Santiago, S. Paulo, S. Sebastião e Misericórdia, como também a ruína das Torres do castelo e da Igreja de Santa Maria.

Após a primeira invasão francesa, Almada é ocupada pelas forças de Junot, em 1807; três anos mais tarde, vê-se novamente invadida pelos franceses. Em 1833, travou-se a Batalha da Cova da Piedade, que assinalou a vitória das tropas liberais sobre os absolutistas e permitiu a ocupação de Lisboa. Os almadenses aderem ao Duque da Terceira e à causa liberal com grande entusiasmo popular, colaboram na organização da sua própria defesa e na de Lisboa, construindo linhas de defesa e um batalhão de voluntários.

Já então, eram muito numerosos e activos, os liberais almadenses e os princípios liberais e democratas não se vão perder. São estes princípios e atitudes políticas que vão permitir a proclamação da República Portuguesa, no dia 4 de Outubro de 1910, em Almada. Assim, Almada foi uma das primeiras vilas ou cidades portuguesas a içar a Bandeira Republicana.” [3.1]

Na transição do século XIX para o XX todo o processo de formação do espaço urbano que constitui hoje a Cidade de Almada, sofreu o primeiro grande impulso com o progresso industrial, em parte resultado também da crise gerada no sector vinhateiro pelo “filoxera”, doença que dizimou parte significativa daquela cultura e que colocou no desemprego mais de um terço da mão-de-obra do sector.

Os núcleos vizinhos de Almada como Cacilhas, Mutela, Caramujo e Piedade, assumiram então alguma expressão pela dinâmica própria das actividades industriais florescentes, remetendo Almada para um papel fundamentalmente administrativo. Com o crescimento estes núcleos urbanos acabaram por se ligar, formando um contínuo urbano consolidado que hoje é parte integrante da cidade. Junto ao Rio Tejo, no Ginjal, desde o séc. XVIII que se instalaram grandes armazéns de vinhos, vinagre e azeite, para serem escoados directamente pelo rio até Lisboa, para além das actividades artesanais complementares de tanoaria, conserva de peixe, oficinas e armazéns de aprestos navais, armazém de isco e frigorífico para apoio dos navios de pesca do alto mar. Na primeira metade do século passado e após o reforço da muralha ao longo do cais, implanta-se a indústria de construção naval: os estaleiros de António José Sampaio² e de Parry & Son³, que relegam para segundo plano as restantes actividades anteriormente existentes, aumentando significativamente o número disponível de empregos.

As sucessivas mudanças que a transferência de mão-de-obra do sector primário para o secundário induziram nos tecidos económico e social, perduraram até à primeira década do séc. XX, altura em que se iniciou um período de estagnação e crise no sector industrial. Influenciando mais tarde e já nos anos 30 os movimentos migratórios do campo para a região de Lisboa e por conseguinte para Almada. A instalação de unidades ligadas a um subsector de especialização produtiva como a construção e reparação naval, mais propriamente nos Estaleiros Navais do Alfeite, em substituição do Arsenal da Marinha de Lisboa, a Companhia Portuguesa de Pescas, na zona do Olho-de-boi, bem como a transferência dos Estaleiros da “Parry & Son” para Cacilhas, aliada ao desenvolvimento dos transportes fluviais e rodoviários, foram motores para a fixação crescente de novas populações e responsáveis pela definição do perfil produtivo do concelho, que marcou durante décadas a estrutura do emprego local, e acentuou em contrapartida as carências de alojamento e de desenvolvimento urbano.

3.2. O Novo Planeamento Urbanístico

No século XX, a cidade de Almada conhece um novo impulso de desenvolvimento urbano sob a orientação do ministro das obras públicas, o Eng.º Duarte Pacheco⁴.

“Para atender a esses problemas e empenhado em promover a imagem do regime, o Ministro das Obras Públicas de então, Engenheiro Duarte Pacheco, preconiza um conjunto de medidas, consagradas na legislação de 1934 sobre Planos Gerais de Urbanização, inovadoras e de grande repercussão na estruturação de todo o território nacional.

² Construtor naval e impulsionador da transferência dos estaleiros navais do Alfeite de Lisboa para Almada

³ Empresa de construção naval contemporânea dos estaleiros navais do Alfeite

⁴ Eng. Duarte José Pacheco, ministro das obras públicas (1900-1943)

Para dar corpo às novas ideias são convidados urbanistas estrangeiros a quem se associam os melhores técnicos nacionais, alguns também com formação internacional. Faria da Costa⁵ em 1943 e Etienne DeGroer⁶ em 1944 são convidados para elaborar o Plano de Urbanização do Concelho de Almada.

Embora em 1947, quando são elaborados os Planos da Costa de Caparica e do Aglomerado Leste e do Centro Cívico da Cidade, já o carácter radical dos pressupostos do ideal de Duarte Pacheco para os Planos, se tivesse desviado da intenção inicial de conferir às Câmaras Municipais papel interveniente, através de uma política de solos efectiva, para se cingir à mera orientação das actividades dos particulares, não deixou de ser significativa e de ter um carácter estruturante a intervenção urbanística resultante. De facto o desenho urbano que ainda hoje é a espinha dorsal do centro urbano da Cidade de Almada, foi moldada nessa época e os posteriores desenvolvimentos, expansões e renovações suportaram-se nessa matriz.

A intervenção, “axiada” (Fig. 3.1) segundo duas vias fundamentais, uma ligando Cacilhas ao núcleo central de Almada (rua da Incrível Almadense), a outra no sentido Nascente – Poente (Av. D. Afonso Henriques), apoiada em duas praças (MFA e Gil Vicente), serviu de suporte a toda a expansão dos anos 50 e 60 e conserva ainda hoje, apesar de algumas dissonâncias tipológicas de épocas posteriores, uma certa unidade formal.” [3.1]

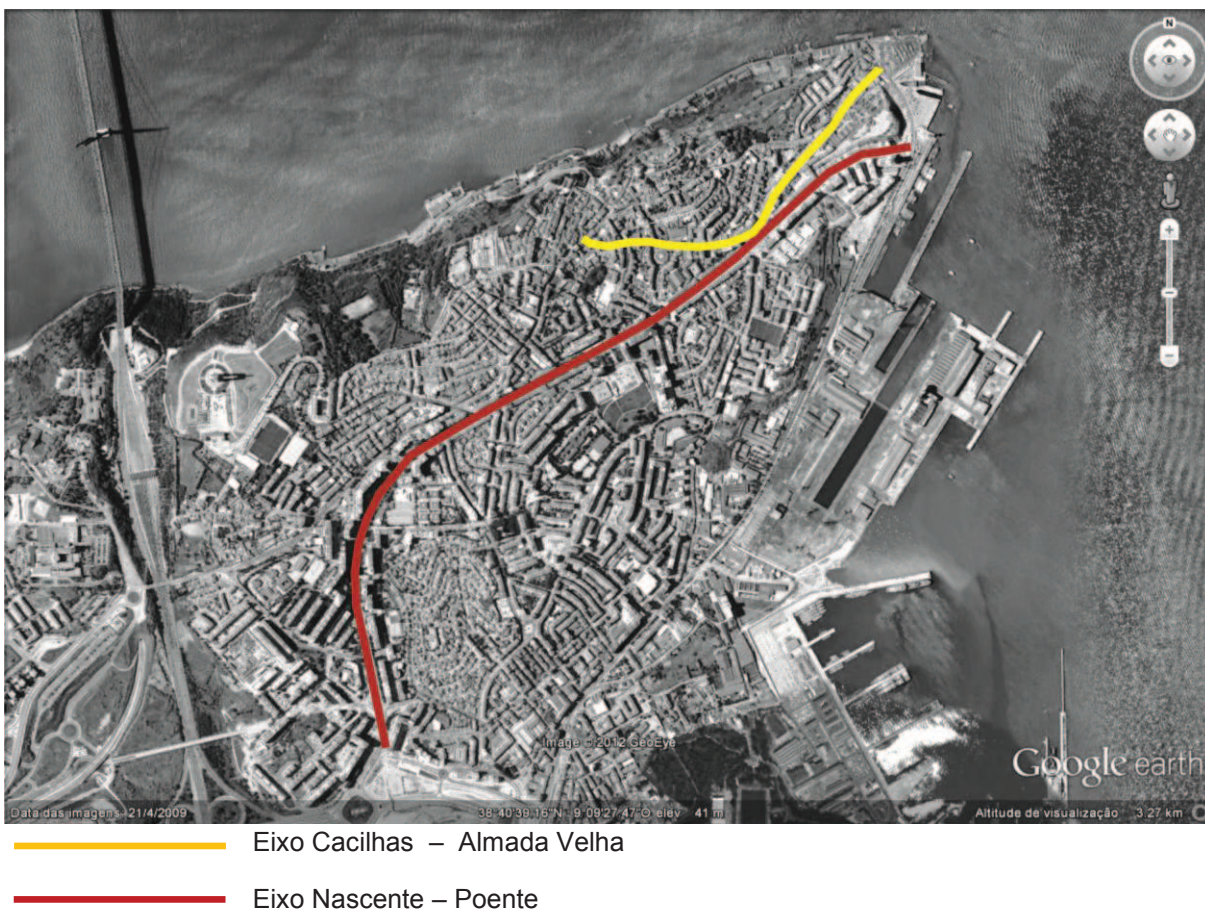


Fig. 3.1 - Cidade de Almada – relação de eixos estruturantes (Google Earth)

⁵ Arq. João Guilherme Faria da Costa, Primeiro Arquitecto e Urbanista Português (1906-1971)

⁶ Arq. e urbanista francês Étienne de Groer

3.3. Décadas de 60 e 70

No início dos anos 60, com a perspectiva da construção da ponte então chamada “*Oliveira Salazar*”⁷, ver Fig. 3.2, é a partir de 1966 com a sua inauguração e tendo como pano de fundo um contexto económico favorável, assiste-se a um movimento de especulação fundiária e imobiliária acompanhado de ocupação urbana em larga escala, caracterizado em termos urbanísticos, por uma ruptura morfológica e tipológica com o tecido existente, de que a ocupação junto a Cacilhas, conhecida por Canecão é um caso exemplar.



Fig.3.2 – Vista actual da Ponte 25 de Abril

Agravam-se neste período as disfunções urbanísticas de Almada, muito pela dimensão das operações urbanísticas e pela dinâmica dos particulares, “encarregues” a partir de então, não só de construir mas também de urbanizar e pela incapacidade do Estado de regular a transformação do uso do solo. Nascem, crescem e multiplicam-se os “bairros de lata”, as construções clandestinas, os subúrbios desqualificados, prosperaram nesta época os especuladores, loteadores e construtores civis. Na zona central histórica da Cidade, as consequências fizeram-se notar de forma mais ou menos acentuada, havendo neste período um conjunto de acções que descaracterizaram a traça original, com acrescentos e reabilitações pouco cuidadas. Junto ao Tejo, no Ginjal e com a mudança que o transporte rodoviário introduziu na cidade, a funcionalidade do “cais” deixou de fazer sentido.

⁷ Hoje denominada Ponte 25 de Abril

Assim, muito rapidamente a maioria das actividades económicas instaladas entraram em acelerado declínio o que levou ao abandono do edificado. Hoje em estado de quase ruína, este património edificado começa a ser reabilitado, ou pelo menos existem estudos concretos para a sua salvaguarda e ou reutilização.

“(...) Almada Velha, outrora antigo centro funcional e simbólico da cidade, embora o tradicional eixo comercial (Rua Direita - Rua Capitão Leitão) tenha perdido capacidade de competir com os novos eixos emergentes, foi capaz de resistir melhor ao declínio físico e funcional e manter mais ou menos incólume a sua homogeneidade morfológica, precisamente por causa do ambiente urbano de qualidade apreciável, pelo forte carácter identitário e pela manutenção de alguns serviços e actividades que continuaram a funcionar como âncoras de atractividade (nomeadamente os Paços do Concelho e outros Serviços Municipais). Já em Cacilhas, no primeiro troço do Cais do Ginjal, no Largo Alfredo Diniz e na Rua Cândido dos Reis se manteve uma forte concentração de estabelecimentos de Restauração, mantendo viva embora em condições físicas precárias, uma tradição de zona popular de excursões gastronómicas que atravessou todo o séc. XX e encontra múltiplos testemunhos na literatura e noutras manifestações artísticas nomeadamente musicais.” [3.1]

3.4. Décadas de 80 e 90

As ideias e os conceitos de preservar, reutilizar e reabilitar o património urbano e arquitectónico, passou a ser uma premissa de muitas cidades e intervenientes com poder de decisão, não só como forma de valorizar e afirmar a memória colectiva e identidades das comunidades em questão, mas também como factor de enriquecimento da vivência quotidiana e de oferta diferenciada nos mercados cada vez mais apelativos do turismo e do lazer. Os Municípios podem dispor de um novo recurso para dinamizar a transformação qualitativa do espaço público, tão sujeito às consequências que a expansão das periferias tem trazido aos centros tradicionais, aumentou a oferta de empregos e potencializando outras actividades, favorecendo toda a economia da região.

“Almada foi protagonista de duas intervenções de reabilitação urbana já nos anos 90, distintas na forma e no conteúdo, mas que procuraram em ambos os casos, através de um conjunto de investimentos com o objectivo de contribuir para a sua requalificação, revitalizar os núcleos históricos e a sua frente ribeirinha. Desde 1989 até 1993 e com co-financiamento da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal – OID/PS, que assegurou, não só a recuperação do edificado em parte da zona histórica, como esboçou alguma a revitalização do tecido económico e social presente. Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana “Nova Almada Velha”⁸ congregou várias iniciativas, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento global para dinamizar económica, social e fisicamente na zona antiga de Almada e do Cais do Ginjal: as duas operações marcaram o início da inversão do processo de declínio e degradação característicos dos núcleos históricos e ao longo do Séc. XX confirmaram no terreno todo o potencial que as estratégias integradas de revalorização encerram.” [3.1]

⁸ Programa de reabilitação urbana desenvolvido na década de 90 em Almada

Na Trafaria, vila piscatória por excelência, também teve os seus tempos áureos de vila balnear. A sua praia de grande qualidade atraía grande parte da sociedade Lisboaeta e Almadense no início do séc. XX. Ainda é bem notório, ao nível do edificado, as suas características singulares de sabor romântico de alguns edifícios da época. O núcleo urbano é rematado por zonas de “barreira”, fechando as possibilidades de expansão. Incluem-se a área do forte militar a nordeste, o quartel de bombeiros, a sul, o campo de futebol, a poente com uma zona de mata e parte do equipamento da Trafaria. Ao longo da costa mais a poente, no limite com a propriedade da Urprasol⁹, situam-se duas zonas de equipamento escolar e de assistência social e os silos a noroeste. A malha urbana desta área apresenta, ainda hoje, uma estrutura reticulada com os eixos principais a desenvolverem-se perpendicularmente ao rio, o que proporciona enfiamentos visuais de excepção e uma abertura panorâmica sobre o Tejo e a margem norte.

3.5. Enquadramento Geográfico

Situado na margem sul do estuário do rio Tejo, o Concelho de Almada está integrado administrativamente no distrito de Setúbal e faz parte da Área Metropolitana de Lisboa, o mais importante pólo de produção e de consumo do país. O Concelho de Almada estende-se numa área territorial com um total de 71 km², tendo um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas. Uma faixa ribeirinha a Norte com 10 Km de extensão, espreitando Lisboa e o Estuário do Tejo, ligada ao território por vales rasgados na arriba. A poente, a frente de mar com mais de 13 Km de praias, tendo como pano de fundo a paisagem protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, antigamente rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se alguns espaços, como a característica paisagem dos vales e é ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica da Mata dos Medos.

Não obstante esta pujança paisagística, o território sofreu com o crescimento urbano desordenado, e a tradução física desse processo representa ainda hoje, um passivo urbano e paisagístico que é preciso superar, nomeadamente através dos processos de ordenamento do território. Contudo existe também uma ocupação urbana tradicional, onde subsiste e tem sido valorizado um património cultural e construído de algum significado, o expoente é a parte velha da cidade de Almada, mas em que os núcleos urbanos como a Costa de Caparica, a Trafaria, o Monte da Caparica, a Sobreda e da Charneca e Caparica, são igualmente aglomerados com importância na estruturação da rede urbana e, em alguns casos, sectores históricos do Concelho.

⁹ Emprega de Gestão de participações sociais de outras sociedades

O Município tem hoje uma população de cerca de 165 000 habitantes, e a cidade de Almada é a sexta maior do país, onde residem 101 500 habitantes, este concelho tem um papel destacado na hierarquia da rede urbana da Península de Setúbal e na Área Metropolitana de Lisboa. Estando no centro do contínuo urbano que abraça os dois lados do rio e que a denomina como “cidade das duas margens”, ver Fig. 3.3.

“A proximidade a Lisboa, que justifica a denominação de “Entrada Sul de Lisboa” e a extensa frente de praias, de vocação claramente metropolitana, têm provocado uma enorme pressão sobre o Concelho de Almada que se traduz no número estimado de 8 milhões de visitantes (sazonais) por ano e numa população flutuante de 70.000 habitantes (maioritariamente segunda habitação na frente de praias e no planalto interior – Charneca, Quintinhas, Aroeira).

A travessia do Tejo é hoje crucial para o padrão de deslocações e acessibilidades de e para o concelho. Deste sistema fazem parte a travessia rodoviária e ferroviária pela Ponte 25 de Abril, bem como os atravessamentos fluviais. O número de veículos que atravessam anualmente a ponte tem aumentado a um ritmo praticamente constante desde 1966, embora a introdução da alternativa ferroviária tenha atenuado esse crescimento. O concelho é servido por vias estruturantes de nível superior, a A2¹⁰ e o IC20¹¹. Esta rede será completada pelo IC32¹², que assumirá especial relevo na acessibilidade rodoviária da AML, constituindo-se como anel distribuidor em torno do arco ribeirinho Sul.” [3.2]



Fig. 3.3 – Mapa de concelho de Almada (Google Earth)

¹⁰ Auto-estrada do Sul

¹¹ Itinerário Complementar que liga e atravessa o concelho no sentido nascente poente

¹² CRISPS, Circular Regional Interna da Península de Setúbal

Ao nível do transporte colectivo, a rede de Metropolitano ligeiro cuja fase actual serve a Cidade, estando a impor uma reformulação do conceito de Transporte Colectivo no serviço às áreas urbanas da sub-região Almada-Seixal. Com a sua implementação no eixo central da cidade de Almada, espera-se que a longo prazo seja o motor para o reordenamento da vida urbana na cidade alargada que se estende do Laranjeiro a Cacilhas e ao Monte de Caparica, e que acentue o carácter pedonal, comercial e de lazer da zona. As alterações do sistema de deslocações motivaram a elaboração pela autarquia de um Plano de Deslocações a que dominaram “Acessibilidades 21”, conceito já utilizado e pensado noutras cidades ao longo da Europa e cuja concretização em curso, supostamente permitirá estabelecer e harmonizar o papel de cada modo de transporte neste novo paradigma de Cidade Sustentável.

3.6. Reabilitação Urbana em Almada - Séc. XXI

3.6.1. Contextualização

Com a entrada em vigor do RECRIA¹³ e do RECRIPH¹⁴, o Município de Almada foi um dos pioneiros na adesão a estes programas, tendo sido uma das autarquias com mais expressão na aplicação dos respectivos incentivos. Em paralelo com a elaboração do PDM¹⁵ de Almada que consagrou o valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos, a Câmara Municipal, com financiamento da OIDPS¹⁶-FEDER¹⁷, lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete dos quarteirões que constituem o Núcleo Histórico de Almada Velha. Esta intervenção permitiu realizar obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes. Ainda neste quadro de apoio financeiro a Autarquia adquiriu e reabilitou o único edifício então classificado do núcleo, a Casa da Cerca, onde instalou o Centro de Arte Contemporânea, com funcionamento regular desde 1993.

“O Plano Director do Município de Almada em vigor preconiza, tem premissas claras para os termos de objectivos estratégicos de desenvolvimento o “Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e do seu papel na Região” e a “Melhoria do Ambiente Natural e do Ambiente Construído” e concretiza relativamente à Qualificação do Espaço Urbano a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”.” [2.7]

¹³ Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

¹⁴ Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

¹⁵ Plano Director Municipal, elaborado entre 1987 e 1993

¹⁶ Operação Integrada Desenvolvimento da Península de Setúbal

¹⁷ Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

Em finais dos anos 90, surge nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do PRU¹⁸, permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas socioeconómicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à intervenção. Basicamente, a intervenção desenvolvida articulou um conjunto de projectos.

- “(1) - Qualificar urbanisticamente o núcleo de Almada Velha;*
- (2) - Contribuir para o reequilíbrio dos usos e das funções da zona de Almada Velha e do Cais do Ginjal;*
- (3) - Tornar Almada Velha e o Cais do Ginjal mais atractivos para a fixação de novas actividades empresariais, nomeadamente nos sectores do turismo cultural e do lazer;*
- (4) - Criar um circuito turístico-cultural que articulasse a oferta histórico-patrimonial de Almada Velha com a fruição paisagística da frente ribeirinha;*
- (5) - Devolver à Cidade a fruição do Rio;*
- (6) - Melhorar os padrões de vida das populações locais.”¹⁹*

O PRU representou uma importante oportunidade de avançar com novos investimentos na zona, mas sobretudo permitiu alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente da promoção do emprego, da formação e da dinamização local, estendendo a participação a entidades extra municipais. Assim temos as seguintes acções de valorização:

- “(1) - No reforço da oferta de equipamentos culturais, com a construção do Museu de Sítio, dedicado ao período medieval da história da cidade e do Jardim Botânico do Centro de Arte Contemporânea na Quinta da Cerca;*
- (2) - Na dinamização económica de Almada Velha, através da construção de um edifício para a instalação de um núcleo empresarial, com vista a estimular a criação de pequenas empresas na área dos serviços de apoio à cultura, formação e turismo e na reconversão/adaptação e construção de espaços para a restauração (Jardim do Castelo, antigos Lavadouros Municipais e edifício de recepção do Elevador da Boca do Vento);*
- (3) - Na valorização da Frente Ribeirinha, através do tratamento de uma parte do Cais do Ginjal, na reabilitação do conjunto monumental da Fonte da Pipa (séc. XVIII), na construção do Jardim do Rio e do Elevador da Boca do Vento, que assegura a ligação desta zona ao núcleo de Almada;*
- (4) - Na valorização do núcleo histórico, através da melhoria dos seus espaços exteriores, do ordenamento da circulação automóvel e do estacionamento, mas também através da investigação e divulgação do seu património histórico, arqueológico, arquitectónico e ambiental;*
- (5) - Na sensibilização para os valores culturais locais, através da realização de um conjunto de acções de formação e de iniciativas de dinamização e animação cultural polarizadas fundamentalmente pelas áreas artístico-culturais e que foram executadas com o envolvimento de um conjunto de associações locais.”²⁰*

¹⁸ Programa de Reabilitação Urbana

¹⁹ Principais objectivos do programa de Reabilitação Urbana

²⁰ Trabalhos realizados no âmbito do Programa de Reabilitação Urbana

O PRU, também, revelou uma importante oportunidade de executar uma política de reabilitação do centro histórico da Cidade e de tentar melhorar a ligação à frente ribeirinha do Cais do Ginjal, e sobretudo articular uma estratégia de intervenção, avançando em domínios inovadores e envolvendo agentes locais, em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e arqueológica, o apoio a acções de estudo e divulgação da história local.

“No âmbito de aprovação da candidatura ao QREN²¹ em título, estão em curso uma série de acções e projectos com especial incidência na área delimitada nesta candidatura à Dos projectos e programas a realizar ou em curso destacam-se: (a) - A requalificação da Rua Cândido dos Reis; (b) – O tratamento do Passeio Ribeirinho de Cacilhas ao Olho-de-boi; (c) - A animação do Passeio Ribeirinho; (d) - “Caldeirada” – uma visita inesperada; (e) - As artes de Rua; (f) - A reabilitação do Museu Naval de Almada; (g) - O apoio à Prática de Actividade Náutica; (h) - A consolidação da Escarpa Ribeirinha”²²;

3.6.2. Visão “Estratégica” da Cidade

A actividade estruturante do Município de Almada está dotada de uma grande dinâmica:

“A Cidade de Almada tem sido espaço prioritário de actuação e palco para um conjunto muito vasto e diverso de intervenções, procurando-se explorar as suas principais potencialidades, fortalecer o seu papel como um lugar de integração social e cultural, promover novas dinâmicas económicas, consolidar as bases para a sua qualificação. Visa-se assim materializar um grande objectivo do Município, partilhado aliás com o PROTAML, que consiste em consolidar a Cidade de Almada enquanto centralidade metropolitana de primeira importância, no contexto da Cidade das duas margens.

A gestão da cidade, do seu desenvolvimento urbano, tem procurado integrar todas as componentes referidas num programa de acção coerente que assente em abordagens integradas, garantindo a sua sustentabilidade. Os domínios de intervenção escolhidos correspondem, no essencial, às prioridades que vêm sendo fixadas pela Comissão Europeia que, como estratégia, conferiu à programação regional uma dimensão urbana explícita.

A cidade antiga é, certamente, o lugar urbano onde a memória colectiva melhor se revê. A recuperação do património histórico e cultural será importante para o desenvolvimento do turismo e para as empresas que se venham a implantar na cidade, mas antes de mais essencial para o bem estar dos seus habitantes e para o reforço do seu sentimento de pertença e de identidade. Desenvolver o turismo, no caso do Centro Histórico da Cidade de Almada o turismo urbano, passará pela organização de “pacotes”/percursos que correspondam a itinerários culturais, assentando a sua divulgação em meios de informação atractivos e funcionais.

²¹ Quadro de Referência Estratégico Nacional

²² Medidas tomadas pela C. M. Almada.

Intervir na cidade a este nível, em nosso entender, não é só tirar partido das vistas panorâmicas, dos percursos e lugares notáveis. Cuidar da paisagem natural e urbana e valorizar o património, devem contribuir para a criação de novas dinâmicas culturais, que levem a população a identificar-se com a sua cultura, a saber preservá-la, mas também a fruí-la e a criar condições de suporte, a montante do sector turístico, para viabilizar a localização de actividades em áreas como o comércio, a restauração, as indústrias criativas.

A complexidade e dimensão dos constrangimentos que identificámos, de natureza urbanística, social e económica, conduzem-nos à necessidade de evoluir para formas cada vez mais integradas de actuação, envolvendo novos agentes e agindo sobre uma área mais vasta, de modo a permitir articular novas oportunidades e produzir efeitos no desejado reforço da coesão territorial e na dinamização socio-económica da cidade.

A já vasta experiência acumulada na sequência das iniciativas e programas de intervenção na Cidade de Almada, em particular em Almada Velha, confirma a convicção da necessidade de uma maior articulação entre os vários níveis de administração, o envolvimento dos privados, a participação dos cidadãos bem como a mobilização de meios técnicos e financeiros que garantam a eficácia e a sustentabilidade de intervenção de cariz regenerativo.” [3.2]

3.6.3 As Áreas de Reabilitação Urbana

A proposta de se constituir a ARU²³ de Cacilhas, ver Fig. 3.4, e posteriormente as de Trafaria e Almada Velha surge no enquadramento de Reabilitações Simples, à luz do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de Outubro.

“(…)que constituísse num primeiro passo e que se pretendia potenciador de uma experiência receptível para outras áreas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificadas e garantindo a protecção, promoção e valorização do património cultural.”²⁴

Do ponto de vista da realização física, para as áreas delimitadas destas intervenções, tem especial relevância mencionar que estas têm como premissas a revitalização das funções comerciais e de reforço da animação do espaço público através da criação de eixos pedonais, possibilitando assim uma ocupação do espaço exterior que se pretende ser um motor económico e social das diversas áreas de intervenção.

“(…) o interesse destas acções passa pela valorização do património edificado, de forma a manter um certo cariz bairrista que as zonas históricas, no geral, e estas em particular nos foram habituando.”²⁵

²³ Área de Reabilitação Urbana – Zona criada pelo município de Almada a fim de delimitar e reabilitar uma terminada área, da mesma forma criaram um grupo de técnicos para avaliação e promoção de projectos destas áreas de reabilitação urbana.

²⁴ Ideia defendida pela C. M. Almada a quando a criação das Áreas de Reabilitação urbana em estudo

²⁵ Idem

No fundo, trata-se genericamente de intervenções de carácter social, económico e urbanístico das áreas históricas degradadas, no mesmo sentido, foram criados equipamentos novos, ou adaptações de edifícios através de uma reabilitação que se queria cuidada e com o intuito de aumentar a qualidade de vida da população e devolver a vida de outros tempos a estas zonas.

“A conjugação dos princípios fulcrais, resultam de uma visão estratégica das diversas intervenções, procurando aproveitar sinergias geradas entre todos os actores envolvidos e destes com os tecidos sociais, económicos e urbanísticos, procurando assim garantir uma coerência e sustentabilidade de uma intervenção que traduzirá num conjunto de projectos claramente complementares entre si e que garantam a indispensável articulação com outras intervenções em curso ou em estudo.”²⁶

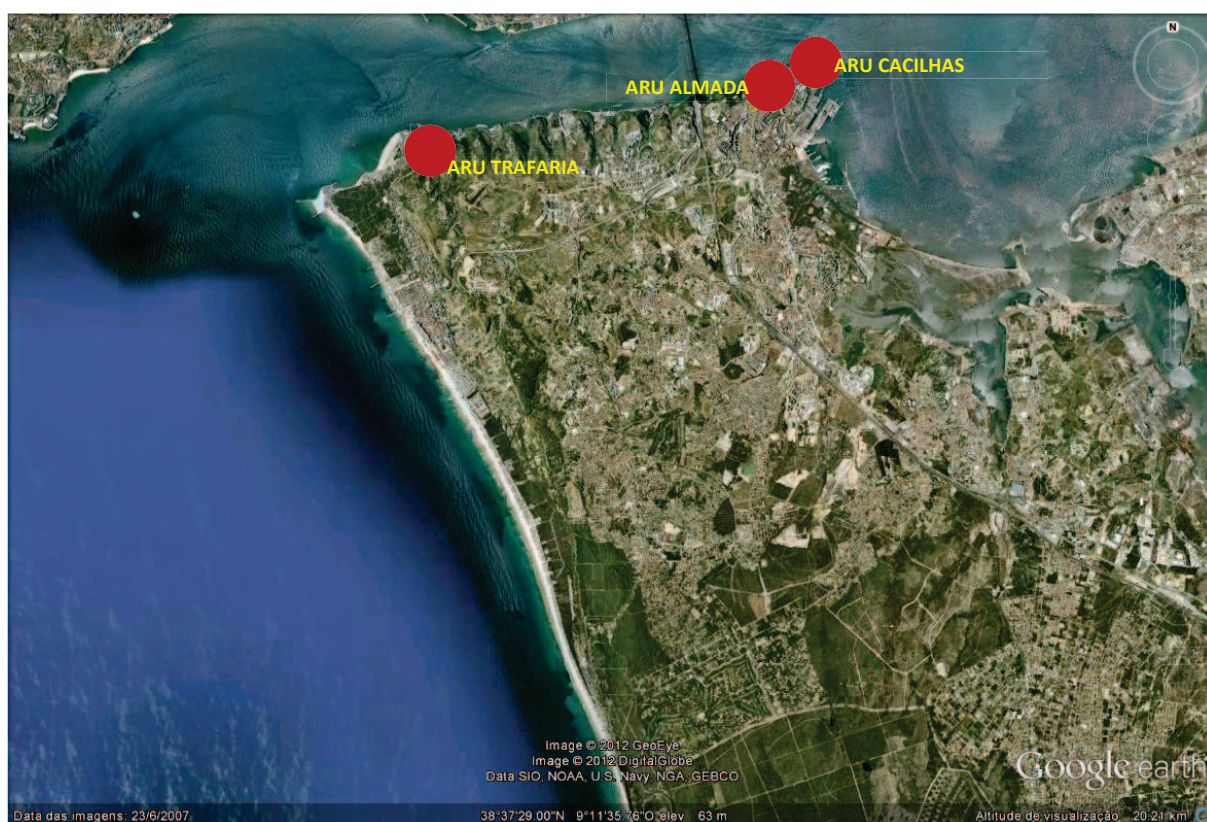


Fig.3.4 – As Áreas de Reabilitação Urbana (Almada, Cacilhas e Trafaria)

3.6.4. Os Prazos de Intervenção

Genericamente cada ARU será executada dentro de uma calendarização prevista, porém estas intervenções iniciaram os trabalhos antes dos prazos para que fosse possível limitar os incómodos de determinadas zonas, ressaltando desde já o estipulado em Assembleia Municipal:

²⁶ Ideia defendida pela C. M. Almada a quando a criação das Áreas de Reabilitação urbana em estudo

“Cada ARU estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos. Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva designadamente aqueles que correspondem à Requalificação da zona delimitada de cada ARU. A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.” [3.2]

3.6.5. As Prioridades e os Objectivos

No geral cada ARU partiu de um conceito amplo de reabilitação urbana e conferiu especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Considerando tratar-se de uma operação de reabilitação urbana simples, não obstante de, no caso concreto, integrar uma componente de investimento considerável no espaço público.

- “(a) - Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- (b) - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- (c) - Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;*
- (d) - Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- (e) - Modernizar as infra-estruturas urbanas;*
- (f) - Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- (g) - Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- (h) - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;*
- (i) - Promover a fixação de população jovem;*
- (j) - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- (k) - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- (l) - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- (m) - Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;*
- (n) - Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.*

Caso exista a necessidade de proceder à selecção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edificado as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

- (a) - Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;*
- (b) - Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;*
- (c) - Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;*
- (d) - Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;*
- (e) - Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;*
- (f) - Edifícios com usos não habitacionais;*
- (g) - Caso existiram candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.” [3.2]*

3.6.6. Os Modelos de Gestão

Neste ponto, as diferentes ARU's, têm por base o mesmo modelo de gestão e importa referenciar um conjunto de pontos que fazem sentido no aspecto prático da aplicação.

“Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

Para cada Área de Reabilitação Urbana a Câmara Municipal de Almada assegurou, através de programas de investimento público a requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

A entidade gestora das ARU é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela requalificação urbana.

A reabilitação dos edifícios ou fracções assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Director de Almada, publicado na série B, por resolução do Conselho de Ministros, 5/97, em 14 de Janeiro de 1997, naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado em Diário da República, nº 93, II série, em 14 de Maio de 2008 e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respectivas áreas de protecção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.

O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Quadro de Apoios e Incentivos.

O programa assegurará um atendimento prioritário às respectivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respectivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também à posteriori durante a vigência do programa.

Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.” [3.2]

3.6.7. Os Apoios e os Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo actuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

“Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de comparticipações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e regulamentares que correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.” [3.2]

3.6.8. Os Incentivos de Natureza Financeira

Os vários incentivos de natureza financeira para a reabilitação do património são:

“(1) - Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fracção registada para edifícios anteriores da 1951.

(2) - Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fracção registada para edifícios anteriores da 1951.

(3) - Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fracção registada para edifícios posteriores da 1951.

(4) - Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 1000€ por fracção registada para edifícios posteriores da 1951.

- (5) - *Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.*
- (6) - *Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.*
- (7) - *Possibilidade de participação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.*
- (8) - *Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fracção que comprovadamente necessite de realojamento temporário, atendendo à natureza das obras a realizar no prédio.*
- (9) - *Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.*
- (10) - *Isenção das taxas previstas referentes à participação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, mudança de uso e de participação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente na operações urbanísticas de reabilitação, alteração e / ou ampliação, em edifícios a reabilitar.*
- (11) - *Manutenção do regime de participação e apoio no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.*
- (12) - *Outros incentivos de natureza financeira quer de participação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar.” [3.2]*

3.6.9. Os Incentivos de Natureza Fiscal

Nota que sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes:

- “(1) - Dedução á colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.*
- (2) - Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.*
- (3) - Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.*
- (4) - Isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.*
- (5) - Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.*
- (6) - IVA à taxa reduzida.*
- (7) - Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas.*
- (8) - Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:*
- (9) - Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da recepção.*

- (10) - Regulamento próprio com estudo de fachadas, alinhamentos e cérceas.
- (11) - Maior celeridade na apreciação dos processos.
- (12) - Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- (13) - Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.
- (14) - Criação do “Balcão da Reabilitação” para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações. Condicionantes para atribuição de incentivos:
- (15) - Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada e cessarão sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatos ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.
- (16) - As subvenções de natureza financeira previstas nos pontos 1 a 6 do Capítulo V, Quadro de Apoios e Incentivos, serão pagas no valor de 2/3 do montante aprovado quando, atestado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada, se verifique que está realizada em obra igual percentagem dos trabalhos. O remanescente será concedido após a boa conclusão das obras.
- (17) - Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.” [3.2]

3.6.10. A Aplicação dos Apoios E Incentivos

Pelo que se conseguiu perceber através de entrevistas com os colaboradores destas ARU's e pela leitura das suas publicações, os apoios e incentivos inicialmente previstos para as operações de reabilitação destinavam-se a todos os proprietários de prédios ou fracções no perímetro de cada área de reabilitação anteriormente definida.

Para a concessão dos apoios e incentivos seria necessário que as obras a realizar assegurassem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios por forma a assegurar a sua coerência intrínseca, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, conseguindo-se assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Do mesmo modo deveria ser assegurada a correcção das patologias existentes no que diz respeito aos aspectos de saúde e salubridade bem como os de natureza estrutural. Neste sentido, verifica-se que o logradouro da frente que se quer reabilitar, ficou para um segundo plano.

3.6.11. A Instrução dos Processos

Este ponto é descrito por forma a perceber que neste processo, embora bastante burocrático é de fácil adesão e ao alcance de todos, ver [3.2]

“1- Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade do Proprietário.*
- b) Fotocópia do N.º de Contribuinte do Proprietário.*
- c) Fotocópia dos últimos recibos de renda.*
- d) Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.*
- e) Caderneta Predial ou Registo Predial.*
- f) Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.*
- g) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.*
- h) Descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados.*

2- Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a) Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.*
- b) Certidão da Acta de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.*
- c) Caderneta Predial ou Registo Predial.*
- d) Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.*
- e) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.*
- f) Descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados.*

3- Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do DL 555/99 será necessária a entrega de projecto para aprovação nas entidades competentes.”

3.6.12. Os Instrumentos de Execução

Um conjunto de normas ou procedimentos para que limitassem os erros e omissões, para que tornassem o mais transparente possível estes processos e fossem uma espécie de guia para projectistas e proprietários, obrigando a uma maior definição de cada processo.

“(1) - Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto - Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, correntemente designado RGEU.

(2) - Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de Agosto de 1951.

(3) - Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

(4) - Os edifícios com um único uso que não permitam as tipificações de fracções de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento de 80m² inteiros por cada fracção.

(5) - Os edifícios que possuírem condições para aderirem aos programas RECRUA ou RECRIPH, poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo no entanto cumulativamente beneficiar dos Incentivos de natureza financeira previstos nos pontos 1 a 6 do Capítulo V, ou de outras participações de natureza financeira de âmbito nacional existentes ou a criar.

(6) - A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V – Apoios e Incentivos.

(7) - *Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.*

(8) - *Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.” [3.2]*

3.7. A ARU de Cacilhas

Do ponto de vista da realização física, para a área delimitada da ARU de Cacilhas, ver Fig. 3.5, já em de obra, tem especial relevância a Requalificação da Rua Cândido dos Reis, ver Fig. 3.7. A ideia presente neste projecto procura devolver à população um espaço que anteriormente foi seu.



Fig.3.5 – A ARU de Cacilhas (Google Earth)

“Na sequência da chegada do Metro Sul do Tejo ao Largo Alfredo Diniz (interface de Cacilhas), a intervenção na R. Cândido dos Reis teve como objectivo qualificar uma das principais artérias do antigo núcleo histórico de Cacilhas, através da valorização da frente comercial, que apresenta nesta artéria uma elevada densidade, adaptando o sistema de circulação automóvel aos novos requisitos de mobilidade entretanto disponibilizados.

A operação passa pela revitalização das funções comerciais e de reforço da animação do espaço público através da pedonalização da rua, o que possibilitará a ocupação do espaço exterior pelas esplanadas dos estabelecimentos de restauração aqui dominantes, bem como pela introdução da valência ciclável e reorganização do tráfego automóvel, condicionando-o a acessos para moradores e a cargas e descargas.

Esta intervenção é igualmente importante no reforço da vocação de prestação de serviços aos excursionistas que chegam a Cacilhas através do transporte fluvial em busca do Cristo-Rei, da gastronomia local e do usufruto paisagístico de que se beneficia a partir desta zona e depois através do Cais do Ginjal e ainda pelo facto de, estar prevista na R. Cândido dos Reis a instalação dos Serviços e Posto de Turismo de Cacilhas (Fig. 3.6), que funcionarão como centro de acolhimento, apoio turístico e ponto de partida para a exploração do território.

A reconversão do antigo edifício dos Bombeiros Voluntários no Centro Municipal de Turismo, onde funciona o serviço de atendimento, os serviços de turismo da autarquia e o futuro Observatório do Turismo do concelho de Almada, que se situa no topo desta rua, permite marcar o início de um percurso turístico-recreativo, que já hoje apresenta esta vocação. Refira-se ainda que aqui se situa a Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso construída em 1759, no antigo local do templo evocativo a Santa Luzia, que foi completamente destruído pelo terramoto de 1755, e que possui revestimento azulejar deste período.

A área de intervenção é de 8.169 m² abrangendo a Rua Cândido dos Reis e o seu envolvimento directo, Largo dos Bombeiros Voluntários, Beco do Bom Sucesso, o troço da Rua Comandante António Feio entre o Largo dos Bombeiros e o cruzamento com a Rua Liberato Teles, e a parte final da Rua Elias Garcia junto ao antigo quartel dos Bombeiros e envolve pavimentação, caldeiras, instalação de sumidouros, iluminação e mobiliário urbano.

Este conjunto de iniciativas constituíram os primeiros passos de um processo que se sabe necessariamente moroso, visando assegurar a revitalização sustentada do núcleo central histórico da cidade, apostando na reabilitação urbana em todas as suas vertentes nomeadamente na valorização patrimonial (tanto do edificado como do imaterial) e criando condições favoráveis para a instalação de actividades económicas diversificadas que tirem partido da vizinhança da Frente Urbana Ribeirinha a Norte e da Baixa da Cidade, imediatamente a Sul.” [3.2]

3.7.1. As Intervenções

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa do território da Cidade estão em curso ou já concluídos um conjunto de estudos e planos de carácter urbanístico que se querem potencializadores.

Estes estudos foram orientados para a requalificação urbana e ambiental da Frente Ribeirinha Norte da Cidade na sua articulação com os Núcleos Históricos de Cacilhas e Almada com destaque para o tratamento da Estação Arqueológica do Almaraz e do Cais do Ginjal. Por outro lado o plano de pormenor da área de Cacilhas e da sua envolvente, teve como premissa basilar a reformulação funcional do Interface de transportes visto que com a chegada do metro, a localização do terminal rodoviário e a ligação fluvial a Lisboa, houve a necessidade obrigatória de efectuar a reabilitação do envolvente ao Núcleo Histórico de Cacilhas, com o objectivo regenerar, e devolver à população esta zona nascente da cidade.



Fig. 3.6 – Reabilitação do antigo quartel dos Bombeiros para posto de turismo.



Fig.3.7 – requalificação da rua Cândido dos Reis.

O espaço envolvente, na confluência da Rua Capitão Leitão com a Rua dos Espatários, foi valorizado criando um adro de características contemporâneas e para a melhoria da vida da população na zona. As intervenções realizadas procuraram melhorar a qualidade urbana:

“(1) - Construção de uma nova escola básica de nível 1, em substituição da anteriormente existente no mesmo local, integrada na intervenção de valorização e modernização do parque escolar.

(2) - Construção de dois silos automóveis, com aproximadamente 400 lugares, que servirão directamente os moradores e utentes da área de intervenção e que contribuirão fortemente para a definição de uma nova estratégia de melhoria do ordenamento viário e do estacionamento.” [3.2]

Por fim, durante a realização e implementação dos estudos estratégicos, anteriormente realizados, do Cristo-Rei e do Almaraz/Ginjal na envolvente imediata de Almada Velha, foram identificadas potencialidades nas relações a considerar ao aprofundar da estratégia de toda a zona antiga da cidade, acabando por potenciar esta parte.

3.8.1. A Revitalização Almada Velha

Nesta ARU, conforme foi mencionado anteriormente, no âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN, estão em curso uma série de acções e projectos com especial incidência na área delimitada.

Neste caso a autarquia pretendia que as parcerias constituídas desempenhassem um papel importante na consolidação de Almada-Velha como pólo de actividades culturais, formativas e lúdicas, com efeitos espectáveis também ao nível da regeneração socioeconómica da zona.

“(1) - Recuperar e qualificar o eixo viário estruturante da zona de intervenção, espaço público por excelência da vida urbana da zona e com papel funcional importante na acessibilidade ao Centro Histórico;

(2) - Reabilitação física e reutilização de Património Edificado com valor identitário local;

(3) - Instalação de novos usos/funções de carácter cultural, formativo e lúdico, trazendo para o território de Almada-Velha, novos actores, em paralelo com o reforço do papel dos agentes tradicionais (as colectividades centenárias);

(4) - Suportar as intervenções a levar a cabo em instrumentos técnicos (Estudos e Projectos) que garantam a qualidade arquitectónica e funcional dos Edifícios e Espaços Públicos, visando alcançar os mais elevados padrões de qualidade de vida urbana na zona;

(5) - Instituir práticas de envolvimento e participação dos cidadãos e das instituições da sociedade civil neste processo de Revitalização do Centro Histórico de Almada.” [3.2]

A conjugação destes princípios, resultaram numa visão estratégica da intervenção, que procurou inicialmente aproveitar sinergias geradas entre todos os intervenientes envolvidos e destes com os tecidos social e económico locais. Por outro lado a autarquia e os parceiros organizados em torno desta candidatura, procuraram garantir a coerência e a sustentabilidade de uma intervenção. Esta iria traduzir-se num conjunto de projectos claramente complementares entre si e garantindo a indispensável articulação com outras intervenções em curso ou em estudo para a Cidade, organizando-se em Eixos de Intervenção.

3.8.2. EIXO1: O Reforço de Diversificação Cultural e Recreativa de Almada Velha.

Neste eixo todos estão agrupados projectos que tenham como objectivo densificar a oferta cultural desta zona histórica, tomando como base a existência de novas infra-estruturas culturais, novas dinâmicas e novos públicos seriam atraídos e uma das vocações mais evidentes deste território seria afirmada.



Fig. 3.9 – Reconversão de edifício para Núcleo Museológico da actividade filarmónica

“(...) a Dança vem juntar-se ao Teatro, a Música aparece na sua vertente formativa, popular e erudita. O Centro de Interpretação de Almada Velha é um recurso que vai contribuir para que a unidade deste núcleo ganhe legibilidade aos olhos de visitantes e habitantes, fornecendo informação organizada e pistas de exploração lúdica ou mesmo investigação a um leque diversificado de públicos. a) - Biblioteca, Escola de Música e Centro de Dança no edifício sede da Academia Almadense; b) - Centro de Interpretação de Almada Velha; c) - Núcleo Museológico sobre a actividade filarmónica (Fig. 3.9); d) - Reabilitação do antigo “Teatrinho” Municipal (Fig. 3.10); e) - Dinamização Sócio Cultural (festival de Música Antiga e Artes de Rua).” [3.2]

3.8.3. EIXO 2: A Qualificação e Reforço da Rede de Equipamentos Socioculturais.

“As cidades afirmam-se hoje pelo seu potencial formativo e educativo numa concepção de que a educação vai para além dos espaços formais e ganha projecção pelas oportunidades que os territórios oferecem em termos de aquisição de conhecimento e troca de experiências que aumentam as redes de sociabilidade e de formação ao longo da vida.” [3.2]

No caso vertente, os recursos que se querem instalar estão vocacionados para a formação permanente dos cidadãos e para a educação em idade precoce com o potencial que cada dos destes recursos pode significar. Procura-se aumentar o nível do desenvolvimento e a qualidade de vida das crianças e o nível da participação cívica dos adultos que, embora, muitos deles tenham já terminado a idade tradicional da formação mantém interesse por diversas áreas do saber e são eles mesmo multiplicadores destas experiências de acesso ao conhecimento com a importância que isso pode ter nas vivências comunitárias e cívicas.

“Relevamos neste conjunto de projectos o seu potencial de revitalização, pelo incremento de utilizadores regulares da zona histórica que não sendo residentes ajudam, pela sua permanência, a gerar dinâmicas de consumo e de usufruto dos recursos instalados:

- Instalação da Universidade Sénior de Almada no edifício da Cooperativa Almadense;*
- Reabilitação da Unidade Educativa do Castelo.” [3.2]*

3.8.4. EIXO 3: A Valorização Patrimonial e Requalificação do Ambiente Urbano

“Este eixo de intervenção assenta na preocupação de valorizar os aspectos históricos, patrimoniais e das memórias que se podem explorar num território tão rico em referências.” [3.2]

Com esta abordagem, a autarquia procura apostar no turismo cultural, permitindo criar condições de atracção para turistas e visitantes, estando Almada Velha, fisicamente no centro da cidade e imediatamente confinante com os pontos de entrada privilegiada da cidade. Sendo assim, assumiu neste campo um papel preponderante nos estudos e trabalhos idealizados.

“A preservação do património, a melhoria das condições de acessibilidade e de circulação e as novas formas de atrair as pessoas a Almada Velha serão pontos fortes deste eixo de acção, que integra a: a) Reabilitação da R. Capitão Leitão, a antiga Rua Direita; b) Reabilitação da Igreja da Misericórdia e Restauro do Retábulo seiscentista; c) Instalação de carrilhão na Torre da Igreja de S. Paulo.” [3.2]

3.8.5. EIXO 4: A Diversificação Económica do Centro Histórico da Cidade de Almada

“No centro histórico decorrem já experiências e com alguns resultados, de apoio à actividade económica e ao empreendedorismo, nomeadamente através do funcionamento de um núcleo empresarial que visa apoiar jovens empresas, e empresários em início de actividade.” [3.2]

Neste momento a autarquia pretende alargar e reforçar essa componente, através da instalação do Gabinete de Apoio ao Investimento com funções de dinamização do tecido empresarial e de incentivo a novos projectos para que houvesse a possibilidade de promover o emprego e a fixação de novas empresas.

“O Quarteirão das Artes visa a fixação de projectos artísticos com potencial de profissionalização e de emprego e funcionará como uma incubadora de empresas nas áreas artísticas e de serviços em áreas culturais, como sejam a animação turística e a valorização patrimonial, actividades que poderão estabelecer sinergias pela fixação na zona ribeirinha, fronteira com o núcleo histórico, de um outro núcleo de Indústrias Criativas.” [3.2]

Interessa Sublinhar a componente de apoio ao empreendedorismo que o conjunto de medidas tem proporcionado. Através da formação e da troca de experiências com outras cidades, que têm apostado na especialização nas áreas da inovação e da criatividade, Almada conseguiu efectivar os seus projectos.

3.8.6. A Promoção de Almada Velha

“(…) a autarquia tem vindo a assumir, desde os anos 80, medidas com vista à afirmação de Almada Velha como conjunto urbano com valor histórico e identitário fundamentais na história da Cidade.

Não sendo um conjunto edificado de características monumentais, Almada Velha apresenta homogeneidade morfológica e tipológica, que aberta a uma situação de miradouro sobre o Tejo e Lisboa, lhe confere um ambiente urbano de qualidade apreciável, aos quais se associam vestígios arqueológicos assim como a presença de edifícios singulares de arquitectura civil e religiosas.

Possui ainda Almada Velha um conjunto de edifícios predominantemente da primeira metade do Séc. XX, com valor arquitectónico e sócio cultural particular. Edifícios onde se sediaram as actividades desenvolvidas pelas colectividades de cultura e recreio, as cooperativas, as associações profissionais (mutualistas) e de solidariedade social, representativas de um movimento impar de dignidade e solidariedade humana.

Num momento de obscurantismo e profundas dificuldades económicas, nestes espaços acedia-se à educação, à cultura, à prática desportiva, ao lazer, à aquisição de alimentos a melhores preços. Foram criadas bibliotecas, salões de baile, teatros, bandas filarmónicas e verdadeiras escolas de alfabetização e de música, em edifícios de grande significado não só na história de Almada Velha, mas também na história da cidade e do País.” [3.2]

Com a recuperação do património edificado, ver Fig. 3.10, a autarquia assumiu que este conjunto edificado tinha uma particular relevância, valor histórico e identitário que urgia preservar. Esta memória constitui a identidade cultural de um lugar que como um conjunto já degradado não poderia permanecer assim dentro da cidade sem ser reabilitado. Por outro lado, a recuperação deste património teve que ser ao mesmo tempo um espaço de suporte para o desenvolvimento de actividades comunitárias, e contribuir para a vivificação do território criando condições para a dinamização ou reconversão da actividade económica, e respondendo de modo sustentável aos desafios do presente.



Fig. 3.10 – Reabilitação do antigo “Teatrinho” Municipal.

“Na política de Regeneração Urbana que se tem vindo a empreender para o casco histórico da Cidade de Almada, densificando os recursos culturais instalados, a valorização do património edificado, as experiências de empreendedorismo, o potencial do território para o turismo cultural, a fixação de novas actividades de cariz formativo e educativo, criaram estamos certos, um núcleo com vida própria e que se reforça pela gestão em rede do conjunto dos recursos e meios instalados, ganhando dessa maneira uma unidade territorial coerente que possa ter impacto na qualidade de vida dos residentes, no reforço do tecido socioeconómico e que pela sua diversidade e especificidade, se possa afirmar como um pólo urbano de qualidade.” [3.2]

A criação da ARU de Almada Velha, surgiu segundo o princípio de colocar ao dispor dos cidadãos mais um meio para atingir um fim que levava por um lado o apoio económico à regeneração do tecido construído privado e por outro melhorava as condições de habitabilidade, redignificando o território e o seu tecido construído.

3.9. A ARU da Trafaria

As zonas da Trafaria conjuntamente com a Costa da Caparica integram a “UNOP 7”²⁹, na qual é predominante o uso do solo relacionados com a actividade turística e o recreio e lazer da população, ver Fig. 3.11. O espaço urbano na área consolidada do núcleo urbano da Trafaria incluindo o seu núcleo histórico, corresponde a uma área mais antiga perto do rio. Os espaços industriais existentes, são também a base desta área de intervenção juntamente com o espaço não urbano do Interface de transportes, o terminal fluvial e rodoviário as servidões da administração do Porto de Lisboa que inclui toda a faixa ribeirinha.

“Os estudos anteriores para a Trafaria permitem um conhecimento mais abrangente desta área, através da análise das várias caracterizações efectuadas nos diversos planos: (1) - Plano Geral do Concelho de Almada, de 1942, onde Faria da Costa preconizava para a Trafaria um uso essencialmente residencial, apostando na melhoria dos transportes fluviais e na construção de equipamento. (2) - Já em 1946, foi desenvolvido o Plano de Urbanização da Trafaria com a proposta de renovação da marginal e o fechamento de alguns quarteirões. Dai compreende-se o desenho da actual Av. da Liberdade. (3) - Posteriormente, nos anos 50 e 60 do séc.XX, foram efectuados vários planos parciais para a zona da vila. (4) - Em 1978, realizou-se o “Plano Geral de Urbanização Trafaria - Vila Nova - Costa da Caparica”, este estudo teve como objectivo a caracterização de uma grande área, onde já se previa para a zona ribeirinha a construção do terminal de cereais da EPAC. No estudo são propostas áreas de expansão e equipamentos.” [3.2]



Fig. 3.11 – A ARU da Trafaria (Google Earth)

²⁹ Unidade Operativa 7 – Concelho de Almada – Costa Caparica e Trafaria

3.9.1. A Síntese dos Estudos e Planos

Interessa mencionar que um conjunto de planos desenvolvidos ao longo do século XX, foram a base para os estudos hoje em fase de execução.

“1930 – Plano de Cassiano Branco; 1940 – Plano G. U. Almada; 1942 – Plano Faria da Costa; 1946 – Plano U. da Trafaria; 1964 – Plano da Região de Lisboa; 1965 – Plano de Aproveitamento Turístico – Recreativo Zona Atlântica; 1973 – Plano da Costa da Caparica; 1973 – Plano da Trafaria; 1978 – Plano G.U. – Trafaria – Vila Nova – Costa da Caparica; 1982 - Trafaria – a comunidade e o recreio; 1984 – Plano de Pormenor da Área Contígua ao Terminal de Cereais na Trafaria; 1996 – Arranjo do Passeio ribeirinho.” [3.2]

Para a Trafaria o Município de Almada definiu uma metodologia que tinha como conceito a actuação em dois níveis: a) a *“estruturação de uma perspectiva de enquadramento”*; e, b) o *“lançamento de trabalhos que permitiram operacionalizar futuras intervenções”*. Tendo aprovado um documento em reunião de Câmara com os conceitos anteriormente referidos, este estudo ficou conhecido por “Estudo de Enquadramento Urbanístico da Trafaria”.

“Outros quatro de estudos de maior pormenor foram desenvolvidos com objectivos genéricos no âmbito da actuação urbanística também aprovados na mesma reunião de câmara: a) Estudo de alinhamento de cêrceas da Av. da Liberdade; b) Estudo da circulação viária e estacionamento da Trafaria; c) Estudo do quarteirão da farmácia; d) Estudo da frente ribeirinha.” [3.2]

Este conjunto de iniciativas constituíram os primeiros passos de um processo que foi moroso e que visava assegurar a revitalização sustentada do núcleo urbano da Área de Intervenção. Autarquia tentou apostar na reabilitação urbana em todas as suas vertentes nomeadamente na valorização patrimonial, tanto do edificado como do imaterial. Criou condições favoráveis para a instalação de actividades económicas diversificadas que tirassem partido da vizinhança da frente urbana ribeirinha a norte. Neste sentido as actividades de pesca tradicionais foram mantidas e valorizadas.

3.9.2. A Visão Estratégica Para a Vila da Trafaria

Um conjunto de conceitos vincou as estratégias nas áreas de reabilitação urbana no geral e na área da Trafaria em particular.

“Não sendo um conjunto edificado de características monumentais, marcado pela presença a nascente do Forte, que se encontra devoluto, apresenta uma malha urbana pouco coesa, com terrenos expectantes, espaços públicos pouco definidos em áreas residuais, edifícios bastante degradados e devolutos. É necessário conjugar medidas que actuem no sentido da Qualificação do Ambiente Urbano. Pretende-se que a identidade da Trafaria passe pela valorização das potencialidades pré-existentes.” [3.2]

3.9.3. As Intervenções Programadas e em Curso

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa do território da Cidade de Almada estão em curso ou já concluídos um conjunto de Estudos e Planos de carácter urbanístico ver Fig. 3.12 e Fig. 3.13, que abrangem áreas na envolvente próxima ou mesmo imediata da zona de intervenção.



Fig. 3.12 – Núcleo histórico da Trafaria já reabilitado.

“(1) - Estudo de Enquadramento Estratégico Costa da Trafaria, aprovado em 21 de Setembro de 2005. Constitui-se como instrumento inovador e qualificado, capaz de suportar e orientar a elaboração dos subsequentes instrumentos de Gestão territorial.

(2) - Plano de Pormenor de S. João da Caparica (PP1). Tem como objectivo estabelecer o remate norte da área urbana e frente de praias da Costa da Caparica e a transição para a Frente Ribeirinha do Tejo, articulando-se para nascente com a área urbana da Trafaria. Visa o Ordenamento da frente urbana ao longo do eixo Av. Atlântica/Av. Afonso de Albuquerque e da mata dos Franceses.

(3) - Plano de Pormenor do Torrão (PP2). Visam a criação de um sistema urbano integrado e sustentável reordenando e renovando uma área actualmente ocupada por construções clandestinas, habitação social e alguns equipamentos e que procurará estabelecer uma articulação entre o núcleo urbano consolidado da Trafaria e esta área de transição com as Matas de S. João da Caparica.

(4) - Plano de Pormenor das Abas da Raposeira (PP3). É constituído por uma situação de encosta orientada a norte, que se desenvolve a partir da Av. Afonso de Albuquerque culminando com a arriba. Os objectivos gerais contemplam a valorização da Mata como parque urbano integrado na frente urbana da Av. e o ordenamento desta com ocupação pontual.

(5) - Plano de Pormenor da Corvina/Raposeira (PP4). Corresponde à plataforma da Raposeira/Corvina e está delimitado a poente e nascente, respectivamente, pelas AUGI da Raposeira e Corvina e a sudoeste pelo Forte de Alpenas.

(6) - Plano de Pormenor de Expansão Sul da Trafaria-Raposeira (PP5). Os objectivos do Plano visam obter um sistema urbano integrado e sustentável, em que os valores naturais sejam salvaguardados. Destaca-se a definição da expansão urbana da vila e respectivas acessibilidades, nomeadamente entre a Trafaria e a Corvina e a via de ligação da Trafaria ao IC32.” [3.2]



Fig. 3.13 – Núcleo ribeirinho da Trafaria já reabilitado.

3.10. Referências

[3.1] – *Almada Na História*, Boletim de fontes documentais (volumes diversos), Divisão de História Local e Arquivo Histórico, 2001 a 2011

[3.2] – *Proposta de Desenvolvimento de Uma operação de Reabilitação Simples (Cacilhas, Almada-Velha e Trafaria) ao Abrigo do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.*

4. OS EXEMPLOS ESCOLHIDOS

4.1. As Hipóteses

Um conjunto de intervenções e projectos de restauro, reabilitação e recuperação do edificado, realizadas durante os últimos três anos, será abordado, tendo como base os ensinamentos obtidos durante a parte curricular do Mestrado, na leitura de diversos documentos, livros e nas palestras e seminários específicos frequentados.

O conjunto do edificado escolhido para a demonstração prática do conhecimento obtido, é constituído por um universo de três edifícios com soluções tipológicas, épocas e práticas de intervenção diferentes, tendo apenas dois factores comuns: (a) estarem localizados no Concelho de Almada; e, (b) serem edifícios do Séc. XX. Adoptaram-se estes exemplos devido à não repetição de abordagens ou soluções semelhantes, por um lado e porque nas intervenções escolhidas foram alvos dos critérios inicialmente assinalados, tal como a qualidade da mão-de-obra, a inovação técnica e a originalidade das intervenções.

A necessidade de apresentar uma reflexão cada vez maior por parte dos intervenientes nas áreas de estudo já mencionadas é feita olhando o património edificado como um todo, seja ele de excelência ou não. Nas cidades, vilas, aldeias, lugares nem tudo o que é edifício tem valor de excelência, e cada vez mais a sociedade tem de olhar para o património edificado existente numa perspectiva comum e sempre quando possível de recuperação. Assim, de acordo com Paiva, J. [4.1]:

“Pode verificar-se, nos nossos dias, uma enorme explosão no âmbito do que consideramos como «património». Para a nossa geração, património é tanto a «obra-de-arte» a ruína, o objecto-construção, a arquitectura de um dado edifício (o monumento clássico, digamos), como o lugar-ambiente, os núcleos urbanos a que chamamos “centros históricos”, ou seja, a cidade antiga e a cidade consolidada. É também património o território e a paisagem humanizada, de que tanto fala Ribeiro Telles, enquanto arquitectura, ainda que de vasta escala, ou seja, organizações voluntárias do espaço feitas por (e portadoras dos valores dos) homens.

No entanto, o tomar da cidade histórica como um objecto da vontade de salvaguarda, é algo ainda relativamente recente, surgindo quatro séculos depois da invenção do conceito de património histórico.

Trata-se, como esclareceu Françoise Choay, de um contributo específico da cultura europeia, surgindo em contra-corrente ao urbanismo renovador, confrontando-se desde logo com o inevitável processo de urbanização, ou seja, com a aplicação da cultura moderna ao desenho da cidade. Estes desenvolvimentos requerem novas interpretações daquilo que constitui património, de como este se conserva e de como se reutiliza.

Uma cidade é histórica (ou tem partes históricas), se estiver associada à presença de determinados conceitos e valores, traduzidos na sua arquitectura, que definem essa sua identidade. Mas uma cidade é sempre uma entidade funcional que deve satisfazer objectivamente os requisitos dos seus utilizadores. A relação do planeamento com a cidade histórica necessita de ser encarada como um processo particularmente dinâmico, onde se gere uma permanente relação dialéctica entre os valores absolutos a preservar, nas diferentes qualificações e valores físicos do edificado, e as funções/actividades necessárias ao lado “utilitário” da cidade.

Neste domínio, os nossos maiores problemas residem precisamente no estabelecimento das condições em que se deve processar a reutilização patrimonial de forma a garantir a continuidade dos valores culturais e, ao mesmo tempo, a conservação material dos edifícios, não impedindo o desenvolvimento (provavelmente “outro desenvolvimento” dentro de novas noções, mais sustentáveis), isto num momento cultural relativamente confuso, marcado por complexas mudanças, eventualmente até civilizacionais. Ao mesmo tempo que no campo da conservação patrimonial verificamos um maior entendimento da complexidade dos problemas envolvidos, aumentando a sua sensibilidade para a dimensão urbana das principais questões, no campo da urbanística verificamos hoje o abandono das posições reformistas, baseadas num higienismo e num reformismo de muito má memória.

Na década de 50, tivemos uma desmesurada fé no progresso tecnológico. Nessa cultura desenvolvimentista, o antigo foi considerado como um obstáculo! Qualquer elemento não racionalizável dentro de uma lógica industrial parecia não ter futuro. O restauro e a conservação, ao requererem um enorme emprego de mão-de-obra e reduzida utilização de técnicas mecanizadas - ainda que também necessite de recorrer a tecnologias evoluídas, ou altamente especializadas -, não parecia constituir uma opção válida para a reconstrução e renovação urbanas, num tempo que queria esquecer a história em prol de um grande optimismo no futuro. A opção era o novo, a cidade nova, que traduzia no urbanismo os paradigmas do «espaço aberto», do «menos é mais» e da «forma segue a função» da arquitectura moderna.

A situação mudou substancialmente nas décadas de 60 e 70, quando se descobriu que o desenvolvimento logarítmico não era sustentável e que havia uma factura ecológica a pagar. No início dos anos 80, Campos Venuti, no conhecido Urbanismo e Austeridade, afirmava que se vivia uma gradual passagem de uma cultura da expansão para uma cultura de (re)qualificação das cidades, a qual se processava através de um desenvolvimento urbanístico de carácter qualitativo e já não quantitativo. Segundo o mesmo Campos Venuti, tratar-se-ia de uma terceira geração da história (ainda recente) da urbanística, numa nova etapa que se direccionava para a resolução dos problemas da cidade existente, procurando responder tanto aos ênfases de salvaguarda como à emergência de novas reivindicações sociais cada vez mais precisas, propondo a sua resolução através de novas formas de programação.

A nova realidade do crescimento zero (ou negativo) das cidades e a necessidade objectiva de reutilizar os parques edificados e de salvaguardar as memórias físicas da história, implicaram profundas mudanças teóricas e metodológicas na urbanística e na arquitectura, as quais durante décadas se concentraram quase exclusivamente no desenho de cidades novas, da cidade de expansão e de renovação (ou seja na demolição do que existe e sua substituição por algo novo, de acordo com os paradigmas do momento).

Nos nossos dias, o território das políticas de requalificação urbana estende-se a todas as partes da cidade. Como defende Françoise Choay, hoje já não se trata só de salvar as cidades histórico-monumentais de primeira instância, importa também salvar da prometida «modernização» – entendida cada vez mais como uma operação intrusiva e substitutiva, integrada numa lógica especulativa de maximização dos lucros pela maximização das possibilidades de ocupação do espaço – os tecidos quase banais dos finais do século XIX (Campo de Ourique, por exemplo) e da primeira metade do século XX (a cidade tardo-eclética de Barry Parker, no Porto, o Bairro das Colónias e do Arco do Cego e já agora também Alvalade, em Lisboa)”

No mesmo seguimento de ideias, mas numa outra abordagem:

“A reabilitação urbana envolve, na sua definição, operações que se classificam desde o restauro até à renovação e que se inserem numa filosofia de intervenção em áreas construídas, que designamos por princípios de reutilização da cidade” [4.2]

Assim, numa perspectiva social, a necessidade cada vez maior de reciclar o existente, não só dando novos usos, mas também melhorá-lo, dar-lhe um “ar cuidado” quer a um edifício com pouco ou nenhum valor arquitectónico quer a outro com valor, pode efectivamente melhorar a imagem de toda uma zona já com carácter histórico. A qualidade de vida dos seus intervenientes é valorizada, assim este tema acaba por hoje ser novamente escolhido por diversos intervenientes para evidenciarem as reais necessidades de uma população ou sitio. Segundo Paiva, J. [4.1]:

“Se os novos tempos correm para o horizonte da pós-indústria, tudo o que concorre para reforçar a identidade específica de um lugar, os seus bens não consumíveis, o seu ambiente, a sua cultura e os seus reflexos histórico-artísticos, pode considerar-se fulcral para o desenvolvimento futuro de uma comunidade. Entendida assim, a autenticidade de um centro histórico pode constituir um dos mais importantes recursos para um novo processo de desenvolvimento, sustentado na nova economia dos tempos livres, mas também em novos sistemas integrados de uso (como defendia Giovannoni), onde residência e produção podem finalmente conviver, nas possibilidades abertas pelas novas formas de produção do chamado terceiro avançado.

Lia algures que a dimensão produtiva dos sectores dos serviços e da informação já absorve, nos países comunitários, aproximadamente 70% dos residentes em cidades, facto que tem profundas implicações urbanísticas. Para este tipo de actividades económicas é essencial a referência a um lugar, a uma cidade, a uma envolvente de adequada qualidade. As novas possibilidades tecnológicas permitem que muito deste trabalho se desenvolva em casa ou em instalações pouco exigentes em termos espaciais (embora o mesmo não se passe em termos de disponibilidade de infraestruturas), podendo também ocorrer no centro das cidades.

O terciário avançado não é tão indiferente à qualidade referencial dos lugares, como há alguns tempos se defendia. A necessidade dos espaços públicos urbanos como espaços de relações, a carência de lugares de grande qualidade para a troca e a interacção humana, (como teorizou Giovannone) pode reforçar a importância da salvaguarda e da requalificação dos lugares históricos centrais e, na competição entre cidades, pode reforçar o interesse das cidades que desenvolvam políticas de salvaguarda adequadas (veja-se a evolução da atractividade de Guimarães, por exemplo). A cidade consolidada pode agora, de novo, ser considerada como um espaço residencial, mas também como um novo espaço de produção, como se defende no Livro verde sobre o ambiente urbano, explicitando uma nova aproximação sistémica às práticas do planeamento, aprofundada em debates que se estendem por toda a década de 90, e que se integram dentro de um novo paradigma urbanístico: o do desenvolvimento sustentado.

Salvaguardar a identidade da cidade histórica pode constituir um importante recurso no momento em que se verifica uma importante competição entre cidades, no quadro do profundo reordenamento provocado pela internacionalização das economias e, no caso europeu, pelo processo de unificação. A competição entre cidades é algo bem real e não se concentra apenas na tentativa de canalizar fluxos turísticos, que aliás se tornaram um recurso económico de primeira importância para muitos países europeus. Se as cidades têm de se afirmar como pólos de atracção, concorrendo pelo capital dos investimentos, num momento de quebra das fronteiras, de aumento da liberdade geográfica e territorial das pessoas e dos dinheiros, será a especificidade de um lugar, o seu valor identitário, um aspecto negativo?

Em Portugal depois da evolução económica, aparentemente muito positiva, de Évora, de Sintra (também de Angra do Heroísmo?), diversas cidades ou vilas históricas já entraram na corrida para a sua inscrição na Lista do Património Mundial (como, por exemplo, Guimarães, Santarém, Monsaraz, Óbidos, etc.). Afinal, o património, em vez de ser uma obstáculo, como o considerava a urbanística moderna, parece ser um propulsor. Não chega, no entanto, possuir belos e históricos espaços urbanos ou velhas e poéticas arquitecturas para atrair novas vidas e novos investimentos. Será provavelmente por essa razão que cidades como Amsterdão se mantêm extremamente actualizadas tecnologicamente, equipando-se com as mais avançadas infra-estruturas, nomeadamente as ligadas à tecnologia das telecomunicações e da informação (redes extensivas de cabos de fibra óptica, por exemplo).

Neste contexto é paradoxal verificar-se a ainda demasiado baixa percentagem que ocupa o sector da reabilitação, do restauro e da conservação patrimonial nas taxas de ocupação dos nossos projectistas e da nossa indústria da construção civil, quando na maioria dos países europeus este sector já se aproxima de 50% de toda a actividade desenvolvida.”

Assim, neste capítulo procura-se a reflectir sobre as hipóteses iniciais, justificando-as posteriormente à luz de conceitos existentes hoje em dia e, sobretudo, nos conhecimentos adquiridos ao longo dos estudos e trabalhos realizados durante vários anos, ver Fig.4.1.



Fig. 4.1 – Almada - Localização dos exemplos estudados

4.2. Restauro, Rua Capitão Leitão nº 35 e 37

Este edifício, é composto por duas partes, o nº 35 e o nº 37. Embora sejam duas estruturas distintas, as entradas e as escadas de acesso do nº35 são comuns com parte do nº 37, ver Fig. 4.7, É um objecto arquitectónico do início do século XX e, segundo referências dos moradores e proprietário do imóvel, o embasamento do edifício fazia parte de restos de outra estrutura que foi consumida num incêndio durante os primeiros anos do século passado.



Fig. 4.3 – Interior - Pavimentos deteriorados

Ao nível do Piso 0 a habitabilidade era reduzida, devido à não existência de espaços de apoio ou serviço, designadamente instalações sanitárias e copas, por outro lado a degradação era evidente e urgia a intervenção. No mesmo sentido todas as infra-estruturas existentes estavam em mau estado e para uma utilização contemporânea eram demasiado arcaicas.



Fig. 4.4 – Interior - Tectos deteriorados



Fig. 4.5 – Exterior - Fachada Logradouro Degradada

No caso das fachadas, visto as mesmas serem numa espécie de betão rudimentar, ver Fig. 4.7, encontravam-se muito danificadas, em quase ruína, estando já em diversas partes o ferro da armadura à vista e bastante corroído. As caixilharias, principalmente no alçado tardóz, estavam apodrecidas, com vidros partidos e em muitos casos não existiam de todo.



Fig. 4.6 – Interior – Pavimentos e paredes deteriorados

Nos Pisos superiores e habitacionais verificaram-se as mesmas patologias anteriormente mencionadas mas também ao nível dos tectos, ver Fig. 4.4, das paredes, dos pavimentos degradados, ver Fig. 4.3, ou as fachadas bastante deterioradas, ver Fig. 4.5, com o ferro corroído da estrutura a ver-se. A cobertura necessitava urgentemente de reparações, pois na maioria das patologias encontradas advinham das infiltrações da cobertura.

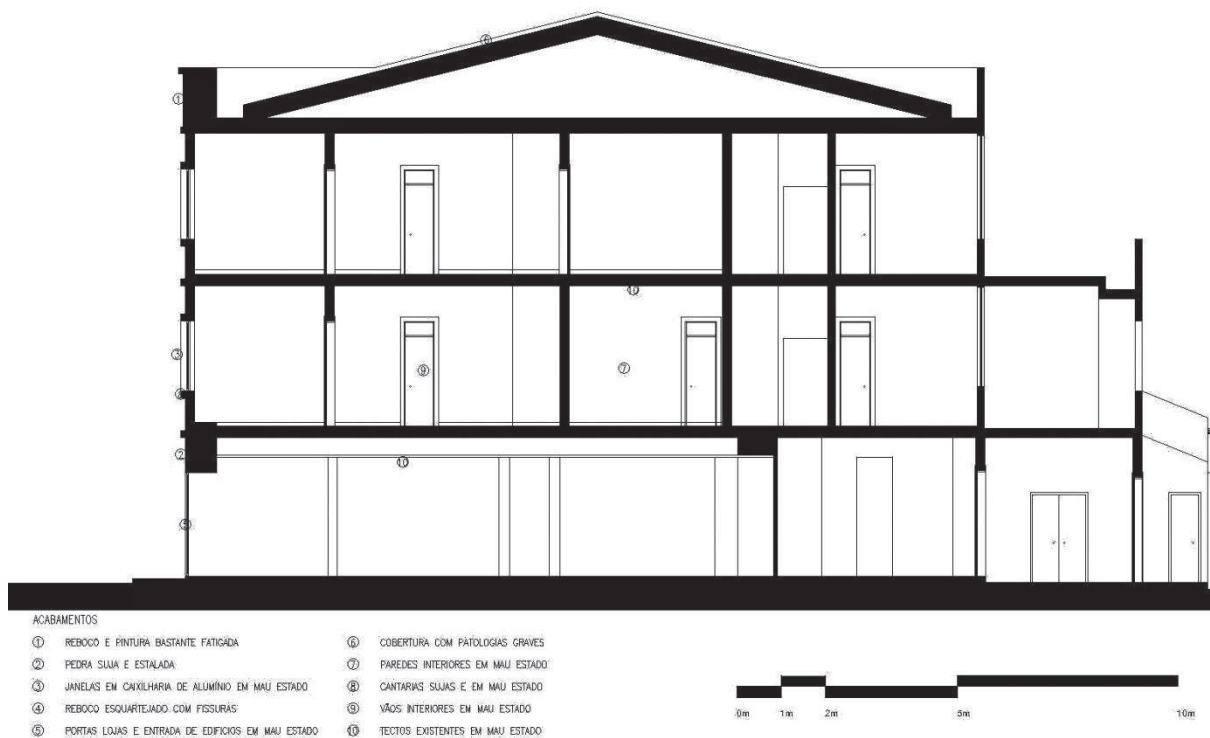
Ao nível interior, todos os pavimentos necessitavam de reparações, as madeiras, embora apresentando alguma deterioração, permitiram ser recuperadas. Nas zonas húmidas, as paredes do tipo em tabique, apresentavam uma degradação bastante elevada, tal como a restante estrutura em madeira do edifício. Por outro lado, as carpintarias interiores ver Fig. 4.6, embora desgastadas, pareciam à partida possíveis de recuperar e reutilizar.



Fig. 4.7 – Exterior - Fachada Rua Capitão Leão



a) Alçado Rua Capitão Leitão



b) Corte longitudinal

Fig. 4.9 – Peças desenhadas do existente

4.3. O Restauro e Reabilitação, Rua Terras dos Cortes Reais nº 13

Esta habitação geminada, está situada num bairro histórico da Cidade de Almada e tem uma estrutura mista em madeira, betão e pedra. As fachadas são em alvenaria de pedra enquanto os paramentos interiores são alvenaria de tijolo cerâmico e os pavimentos são em estrutura de madeira com elementos pré-esforçados de betão que se apresentavam bastante degradados.



Fig. 4.10– Almada - Conjunto “Bairro das Casas Económicas” (Google Earth)

A abordagem que se propôs, neste caso, seria para manter sobretudo a homogeneidade do bairro onde se insere, ou seja, esta moradia, como anteriormente foi referido, está localizada, num bairro histórico de Almada, “O Bairro da N.^a Sr.^a da Piedade”, ver Fig. 4.10, construído entre 1948 e 1952 da autoria do arquitecto Rebelo de Andrade¹. Este conjunto edificado teve um papel significativo no crescimento urbano da cidade de Almada, por se tratar do primeiro bairro de características sociais, denominado como tal “Bairro das Casas Económicas”, construído, na época, na periferia da cidade. A estrutura urbana do conjunto tem um desenho interessante - um eixo circundante constituído pelas ruas “Terras dos Cortes Reais”, de “Vera Cruz” e parte do “Cabo da Boa Esperança”, uma praça central com uma Igreja, funcionando como a grande entrada, e um conjunto de pequenos arruamentos estabelecendo a ligação entre a praça e os seus prolongamentos e o eixo circundante.

¹ Guilherme Rebelo de Andrade, Arquitecto (1891-1969)

A definição de dois percursos pedonais articulando os arruamentos interiores entre si, no sentido nascente-poente, favoreceram as relações de vizinhança que ainda hoje se mantêm.



Fig. 4.11– Planta localização Rua Terras das Cortes Reais Lote 13 (C. M. Almada, Div. do Urbanismo)

O edifício, está implantado, na Rua Terras dos Cortes Reais no nº 13, ver Fig. 4.11. A morfologia do local apresenta um declive praticamente composto por duas plataformas sendo a de serviço de nível com a rua o que permite um bom acesso. A plataforma do logradouro está numa cota inferior à rua em cerca de dois metros, e este declive possibilita uma abordagem diferente mas sempre cuidada permitindo a utilização da cave.



Fig. 4.12 – Exterior – Perspectiva da Rua Terras dos Cortes Reais



Fig. 4.13 – Exterior – Perspectiva do logradouro

No entanto, devido ao RUMA², as ampliações no Município de Almada são quase impossíveis, excepto nos caso em que a mesma seja uma mais-valia para o conjunto da rua, ver Fig. 4.12, ou do sítio, o que neste caso foi uma ajuda na justificação deste projecto.



Fig. 4.14 – Interior – Pormenor fissura no tecto

² Regulamento Urbano do Município de Almada



Fig. 4.15 – Exterior – Pormenor cobertura degradada

Ao nível do Piso 0, a habitabilidade do espaço e acessos não seria a ideal para as necessidades actuais e sobretudo demonstradas pelo proprietário. Por outro lado, a métrica interior muito compartimentada, ver Fig. 4.17, motivada pelas alterações introduzidas ao longo de anos ao projecto base necessitava de ser alterada e simplificada.



Fig. 4.16 – Interior – Pormenor acessos em madeira deteriorados.



Fig. 4.17 – Interior – compartimentação excessiva

Ao nível do Piso superior deparou-se com as mesmas preocupações nas especialidades e imagem de conjunto, assim, a simetria inicial deste conjunto geminado necessitava de estar novamente equilibrada, ver Fig. 4.18. As patologias das paredes, pavimentos e tectos, ver Fig. 4.14, que à primeira vista o edifício já apresentava, tornava urgente a sua reparação. A cobertura necessitava urgentemente de reparações, ver Fig. 4.15, visto que se adivinhava a existência de infiltrações na mesma, provocadas pela pouca manutenção e pelo peso que a chaminé existente estava provocar sobre a estrutura. A inspecção destes elementos revelou que todos os beirados estavam partidos e em certas partes arrancados, o peso dos elementos teria de ser novamente distribuído. Porém a necessidade de tornar o edifício mais confortável, com melhores isolamentos acústicos e térmicos foi uma obrigatoriedade.

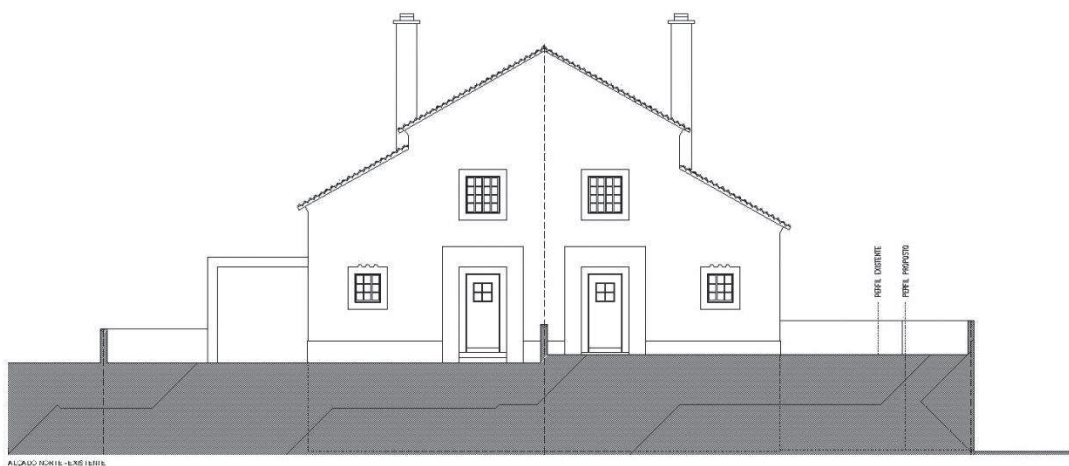
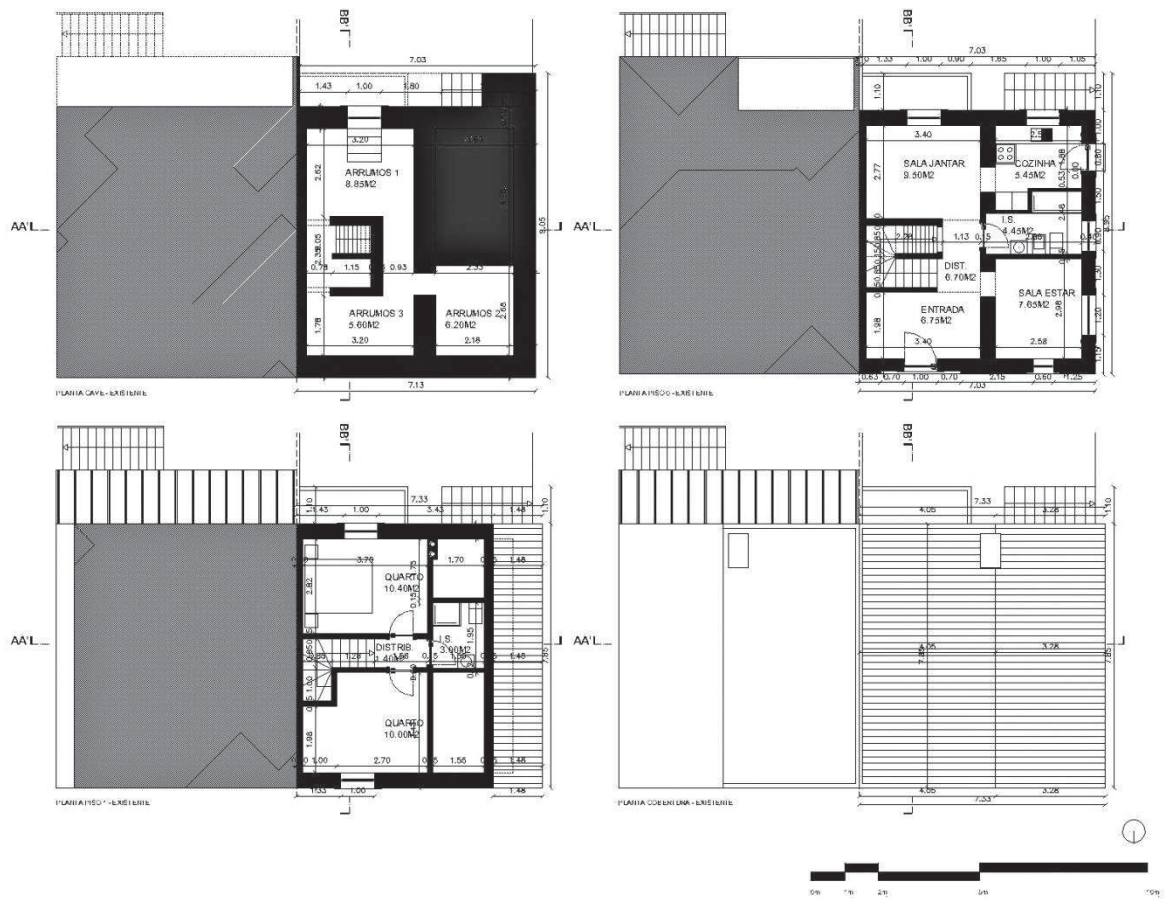
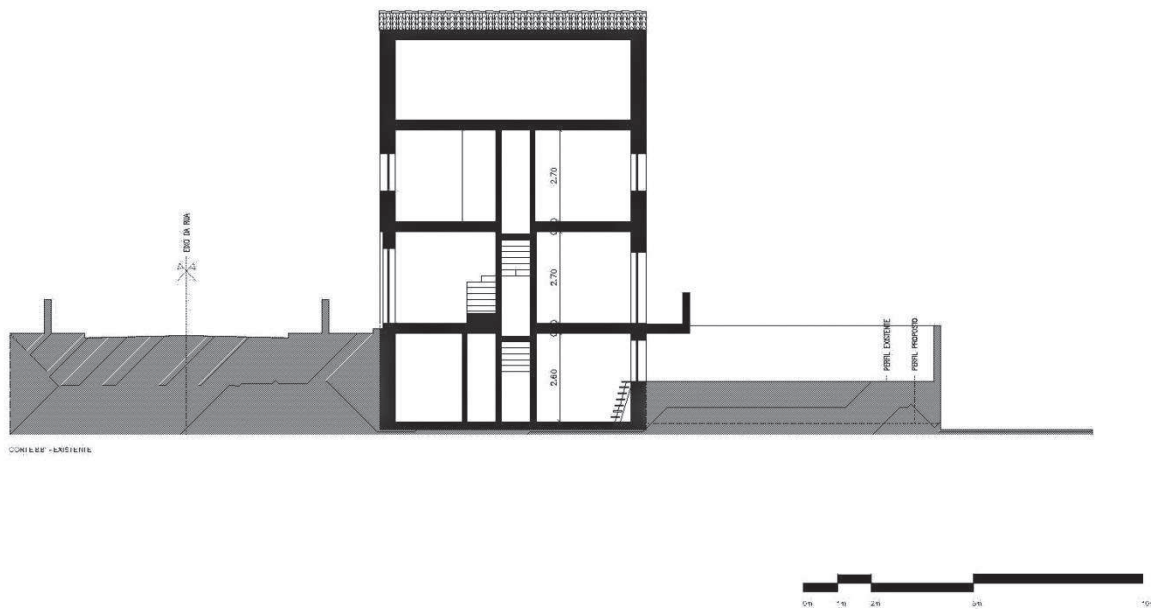


Fig. 4.18 – Alçado antes da intervenção



a) Plantas



b) Corte Longitudinal

Fig. 4.19 – Peças desenhadas do existente

4.4. Reabilitação Rua Manuel Febrero nº 4, 6 e 8

Este terceiro caso está ainda projecto, mas foi escolhido pela originalidade da abordagem e para ser um exemplo em contraposição com os restantes, independente da qualidade das opções tomadas, são notórias as diferenças em relação às soluções anteriores.



Fig. 4.20 – Planta localização Rua Manuel Febrero nº 4,6 e 8 (C. M. Almada, Div. do Urbanismo)



Fig. 4.21 – Exterior - Perspectiva Rua Manuel Febrero



Fig. 4.22 – Exterior - Perspectiva do logradouro

O edifício está implantado na rua Manuel Febrero, ver Fig. 4.21, numa zona histórica de Almada, com um plano de recuperação bastante singular, visto que esta área está situada numa zona da nova “ALMADA NASCENTE”, zona que ainda em projecto propõe a reabilitação dos estaleiros da Margueira num centro urbano com diversos usos e serviços.

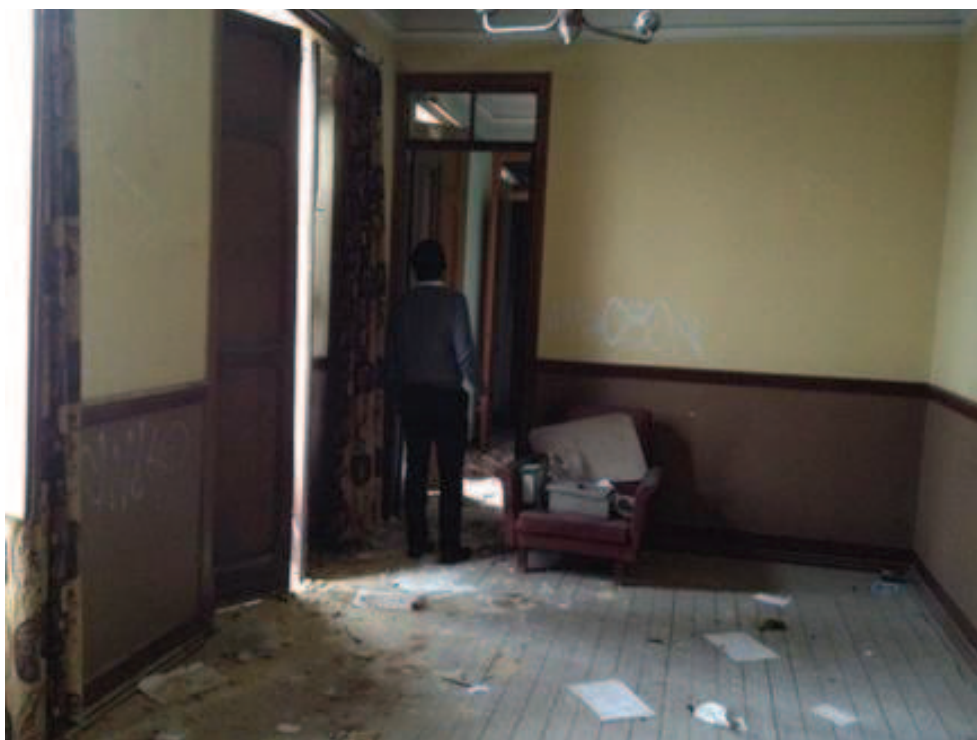


Fig. 4.23 – Interior – pavimentos e paredes deterioradas



Fig. 4.24 – Interior – tecto degradado.

O objecto arquitectónico em estudo é um edifício multifamiliar com uma estrutura mista em madeira e pedra. Os paramentos interiores em alvenaria de tabique estão bastante degradados devido à passagem do tempo, infiltrações e vandalismos muito comuns em edifícios devolutos, ver Fig. 4.23. Neste caso, não é possível assumir a data ao certo da construção do edifício visto que não foram obtidos elementos concretos. A traça original do edifício, os elementos em betão rudimentar, ver Fig. 4.22, a data da maioria do edificado envolvente e por sua vez a implantação na rua Manuel Febrero, indicam que este edifício deverá ser do início do Séc. XX, o mais tardar segunda dezena do mesmo século.

A morfologia do local apresenta um declive ligeiramente inclinado na rua que lhe dá acesso e o lote no qual assenta é composto por duas plataformas. A de serviço está de nível com a rua o que permite um bom acesso, no caso do logradouro está elevado à cota do primeiro piso. Assim a reabilitação em questão torna-se particular, implicando uma coerente abordagem e possibilitando a utilização de máquinas e pessoal em ambas as fachadas do edifício através do uso de gruas. O acesso ao logradouro é apenas pedonal por umas escadarias adoçadas à fachada norte do edifício, acessos estes que para além de estreitos têm espelhos muito altos que dificultam a subida ao logradouro. O vão de oitenta centímetros de largura afunila o espaço e torna-o perigoso, principalmente na sua descida.

Ao nível interior o edifício apresenta hoje um irreversível estado de degradação, isto é, não seria impossível a sua recuperação, mas devido aos factores, económicos torna-se menos dispendioso a sua demolição parcial com a construção de “um novo miolo” do que a sua recuperação. A cobertura está num estado total de degradação, sendo até sua visita impossível. Assim, justifica-se esta opção pelo estado de ruína iminente em que se encontra e a urgência temporal da intervenção.

Ao nível da habitabilidade, os conceitos de conforto que hoje existem não são compatíveis com a realidade deste objecto. Todas as instalações sanitárias são exteriores, os tamanhos das divisões muito inferiores ao que usualmente se está habituado e sobretudo à necessidade de luz natural em todos os compartimentos habitáveis. As infra-estruturas necessárias para um mínimo de habitabilidade estão limitadas, mesmo reabilitando as existentes não chegaria para colmatar as necessidades demonstradas pelo cliente. Devido à legislação em vigor, tais necessidades seriam de todo impossíveis de licenciar e por sua vez de atingir.

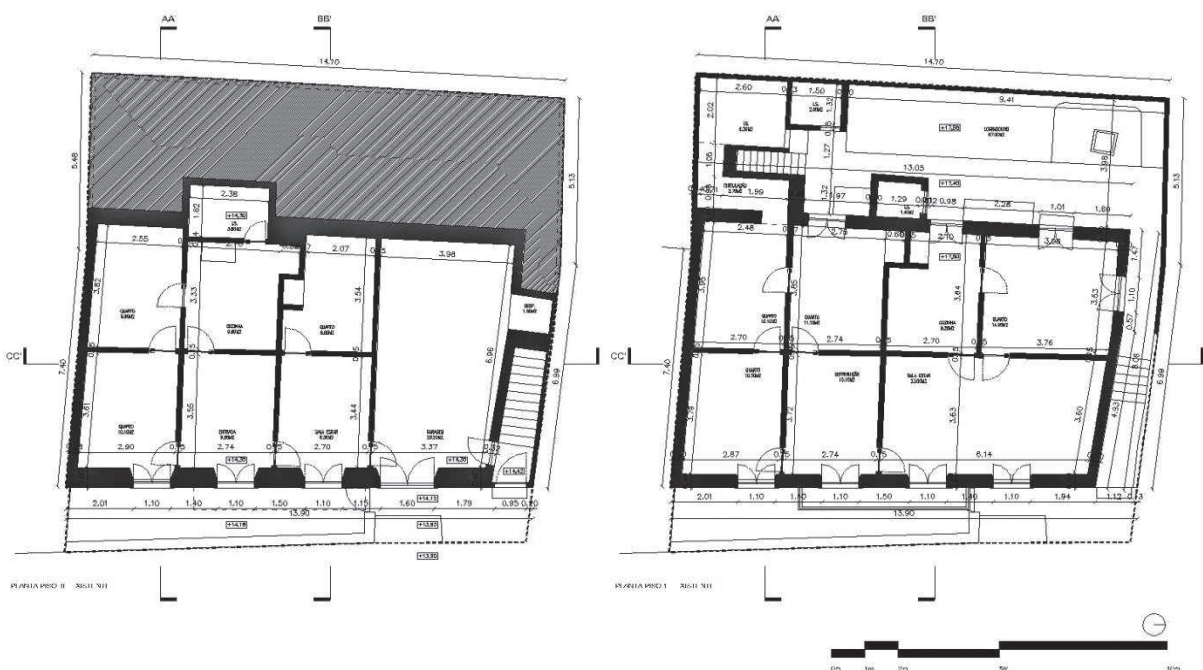


Fig. 4.25 – Plantas Pisos 0 e 1



Fig. 4.26 – Peças Desenhadas do Existente

4.5 REFERÊNCIAS

- [4.1] – AGUIAR, J., *A CIDADE DO FUTURO JÁ EXISTE HOJE*, ATIC Magazine, nº 24, Novembro, Lisboa, ATIC, 1999
- [4.2] – MESSAPINA, V. “*RELANCE HISTÓRICO E OBJECTIVOS DE REABILITAÇÃO URBANA*”, Curso de Reabilitação Urbana C.C.R.L.V.T., 1991

5. METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

5.1. Introdução

As metodologias e critérios de intervenção realizadas nos exemplos descritos no capítulo anterior, são utilizadas para verificar o “Modus Operandi” sobre os exemplos realizados, criticando, justificando, analisando e, sobretudo demonstrando, que o conhecimento deve ser em todas as áreas de intervenção. Nem sempre os valores históricos, artísticos ou estéticos de um determinado objecto são determinantes para ter ou não ter uma boa abordagem, quer ela seja ao nível do projecto ou da obra. Noutra perspectiva as metodologias aqui expostas partiram sempre de ideias defendidas nas diversas áreas e intervenientes já anteriormente referenciados, mas sempre influenciadas pela realidade e especificidade de cada lugar, de cada cliente e sobretudo de cada edifício.

Temas muito familiares na área do restauro e reabilitação, estudados no âmbito do mestrado, serviram de base a estes trabalhos. Defendeu-se, assim, as opções tomadas de forma justificativa e nunca qualitativa, pois como foi exposto, a qualidade da intervenção fica para um segundo plano, visto que todas as abordagens serviram para este estudo. De forma sucinta, referenciar-se-á nesta parte sobretudo as metodologias mais importantes e comuns entre as três hipóteses, das diversas partes e ou elementos que integram cada uma, através de quadros comparativos e justificativos. Interessa perceber, como os estudos influenciaram as abordagens, ou seja, por exemplo, não se limitou a recuperar uma escada em madeira, ou uma alvenaria em tabique, ou mesmo um reboco com argamassa de cal hidráulica, estudou-se cada situação com exemplos práticos e teóricos fundamentando quase sempre as opções tomadas.

Para tornar mais explícito e objectivo este capítulo utilizaram-se quadros divididos pelos exemplos em estudo e por elementos, peças e ou materiais abordados. Noutro sentido, importa frisar que as acções de reabilitação tomadas sobre os exemplos aqui expostos consistiram, em primeiro lugar, resolver os danos físicos e as patologias acumuladas ao longo de anos, introduzindo sempre que possível uma beneficiação em cada objecto, modernizando-o e tornando-o mais capaz para a sua função a habitação, sem esquecer a sua história mas moldando-o na contemporaneidade.

As premissas destas intervenções foram o respeito pelas teorias gerais do desenvolvimento das acções de conservação e reabilitação estudadas. Uma acção de reabilitação é, ao mesmo tempo, uma acção de conservação de várias partes, materiais e elementos do objecto. Como anteriormente foi referido verifica-se que os três exemplos expostos partem de pressupostos completamente diferentes, metodologias, critérios e abordagens de reabilitação opostas.

Ao nível de conceito, cada reabilitação baseou-se num estudo de uma teoria de reabilitação distinta, ou seja, sem levar as teorias do restauro de cada autor estudado ao limite, estas serviram de base para o trabalho conceptual de cada uma das intervenções.

Baseou-se o primeiro exemplo, a recuperação do nº 35 e 37 da Rua Capitão Leitão, nas ideias defendidas pela escola italiana, nas teorias de Cesare Brandi e por sua vez na Carta de Veneza de 1964. As ideias de respeito pelos materiais utilizados e de todas as partes e épocas diferentes do edifício foram importantes neste estudo, e o princípio da reversibilidade foi tido em conta. Acima de tudo a exigência da reutilização do espaço às necessidades reais sem alterar a sua disposição ou a sua decoração foi um compromisso assumido.

Independentemente da qualidade da abordagem do caso da reabilitação da habitação da Rua das Cortes Reais, esta foi influenciada nas teorias fundamentadas de Viollet-le-Duc, isto é, num sentido bastante simplificado, pois este, fundamentava todas as opções tomadas, estudando até à exaustão o objecto. Mas a ideia de *“restaurar um edifício não é conservá-lo, repará-lo ou refazê-lo, é restabelece-lo num estado de plenitude que não poderá ter existido em nenhum momento”* foi basilar. Este conceito esteve presente e foi neste estudo uma opção, ou seja, tornou-se este objecto como nunca o tinha sido antes, com valências diferentes, com um maior conforto térmico, acústico e espacial, mas não o descaracterizando, recorrendo ao estudo de outros casos semelhantes para perceber a sua história e fundamentar as opções tomadas.

Por fim, o estudo proposto do edifício da Rua Manuel Febrero, foi influenciado pelas ideias defendidas por Camillo Boito, ou seja, as intervenções a serem executadas serão bem identificadas e serão diferenciadas das existentes, os materiais modernos serão completamente diferentes dos existentes, será efectuado registo fotográfico e documental de todo o processo.

Os conceitos orientadores dos estudos aqui enumerados, por opções teóricas diferentes tiveram comumente um conjunto de palavras-chave e o seu significado, baseados no [5.1.], que importa referir:

“(1) A ideia de Conservação “conjunto de actuações de prevenção e salvaguarda visando assegurar uma duração, que se pretende ilimitada, da configuração material do objecto considerado”.

(2) A de Prevenção “conjunto de actuações de conservação, no mais amplo prazo possível, motivadas por conhecimentos prospectivos sobre o objecto considerado e sobre as condições do seu contexto ambiental”.

(3) A Salvaguarda “qualquer medida de conservação e prevenção que não implique intervenções directas sobre o objecto considerado”,

(4) O Restauro “qualquer intervenção que, respeitando os princípios da conservação e fundamentando-se num cuidadoso conhecimento prévio, vise restituir ao objecto, nos limites do possível, uma relativa legibilidade e, sempre que necessário, o uso”.

(5) A Reabilitação “conjunto de operações dirigidas à conservação e ao restauro das partes significativas – em termos históricos e estéticos - de uma arquitectura, incluindo a sua beneficiação geral, de forma a permitir-lhe satisfazer níveis de desempenho e exigências funcionais actualizadas”.

(6) A Manutenção “conjunto de acções decorrentes de programas de intervenção, dirigidas a manter os objectos de interesse cultural em condições óptimas de integridade e funcionalidade, especialmente depois de terem sofrido intervenções excepcionais de conservação e ou restauro”.

Numa outra perspectiva, deve-se considerar o tipo de abordagem, o tipo de intervenção ou a forma mais ou menos ligeira ou profunda a efectuar, nota-se que esta definição começa a interferir com os custos, tempos e mão-de-obra mais ou menos qualificada, assim foi definido o tipo de intervenção.

“(…) apresenta-se seguidamente um exemplo de graduação das intervenções de reabilitação, pressupondo que essa intervenção se processa sobre um determinado parque edificado que possui características de homogeneidade tipológica. Para esse fim, apresenta-se uma classificação (aqui puramente instrumental) segundo quatro níveis de reabilitação com uma graduação crescente.

a) Nível 1: Reabilitação ligeira - Este nível compreende, por exemplo e basicamente, a execução de pequenas acções e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos (fundamentalmente na casa de banho e cozinha), tais como:

a.1) - Melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão, através, por exemplo, da criação de vãos nos compartimentos interiores, da introdução de cisternas passivos ou mecânicos de exaustão de fumos e de ventilação das instalações sanitárias e das cozinhas;

a.2) - A limpeza e a manutenção geral da cobertura, a reparação de elementos dos sistemas de condução de águas pluviais e a substituição pontual de telhas;

a.3) - Reparação de anomalias pontuais nos rebocos, assim como a pintura do interior e do exterior dos edifícios;

a.4) - A reparação da caixilharia, a reparação ou a substituição de elementos metálicos afectados pela corrosão e a limpeza generalizada dos esconsos e caixas-de-ar no piso térreo, quando existam;

a.5) - Eventualmente, a beneficiação geral das instalações eléctricas e de iluminação artificial existentes.

Nestas acções de reabilitação ligeira, actua-se sobre edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como satisfatório ou razoável não sendo por isso necessário, fora algumas situações muito pontuais, reparar elementos estruturais ou proceder a uma substituição transformação de soluções construtivas e espaceis existentes. Trata-se assim de um tipo de uma escala de intervenção que não obrigam, em princípio, ao realojamento provisório, podendo processar-se sem graves inconvenientes a vida quotidiana dos residentes.

b) Nível 2: Reabilitação média - Além dos trabalhos apontados para o nível 1, este segundo nível de actuação pode incluir ainda:

- b.1) - A reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria (da caixilharia, das escadas, ou de soalhos e tectos);
- b.2) - A reparação e o eventual reforço de alguns elementos estrutural, geralmente dos pavimentos e da cobertura;
- b.3)- A reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores de paredes e tectos e na cobertura;
- b.4) - A introdução de uma nova instalação eléctrica;
- b.5) - A beneficiação das partes comuns do edifício;
- b.6) - A realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização dos espaços, por exemplo, retirando alguns tabiques e ampliando os espaços de compartimentos ou criando espaços úteis a partir do aproveitamento de espaços actualmente desaproveitados;
- b.7) - A melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral e também dos equipamentos existentes, por exemplo, reestruturando as cozinhas e as instalações sanitárias existentes.

Em geral é possível, na major parte dos trabalhos envolvidos, manter os moradores nas suas habitações. Porém, em casos pontuais, para se efectuarem algumas operações que implicam maior grau de incomodidade ou risco, é provável que haja a necessidade de se providenciar realojamento provisório dos residentes, por breves períodos.

c) Nível 3: Reabilitação profunda - Para além dos trabalhos descritos para as dois níveis anteriores, este nível de intervenção compreende, de uma forma geral:

- c.1) - A introdução de profundas alterações na distribuição e na organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou a diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;
- c.2) - A reparação de elementos construtivos deteriorados que possam colocar em risco a segurança dos utilizadores (por exemplo, escadas, paredes divisórias, elementos da estrutura da cobertura);
- c.3) - A introdução ou a adaptação de espaços nos alojamentos para criar instalações e equipamentos em falta, como sejam a introdução de instalações sanitárias ou a reorganização funcional das cozinhas.

Estes tipos de alterações e outras de igual dimensão implicam demolições e reconstruções significativas, que podem obrigar a uma substituição parcial, ou mesmo total, de pavimentos e paredes divisórias, a resolução de problemas estruturais, a beneficiação e a reestruturação das partes comuns, incluindo as comunicações verticais e horizontais, A substituição generalizada de elementos de carpintaria, e ainda, a execução de novos revestimentos.

A profundidade dos trabalhos descritos justifica a aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, assim como a satisfação de exigências de qualidade mais severas. Do de vista arquitectónico nada impede uma clara expressão da contemporaneidade das intervenções de transformação, através do diálogo e do mútuo entendimento entre as linguagens das partes antigas e das partes a introduzir nesses edifícios. Este tipo de intervenção obriga geralmente a desocupação dos edifícios para efectuar os trabalhos necessários, o que provoca a necessidade de realojar os moradores por períodos de tempo significativos.

d) Nível 4: Reabilitação excepcional - Este nível de intervenção corresponde a uma operação de natureza excepcional, com um grau de desenvolvimento muito profundo, que ultrapassa, em tipo de obras de reparação e de beneficiação, os exemplos atrás apontados, podendo obrigar:

d.1) - Ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo em partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;

d.2) - À substituição e/ou reforço dos elementos estruturais com o objectivo de aumentar, por exemplo, o seu nível de segurança ao incêndio ou aos sismos;

d.3) - À substituição e/ou ao reforço dos elementos estruturais em situação de rotura;

d.4) - À reabilitação dos edifícios para padrões elevados e muito superiores aos preexistentes.

Em termos de custos, este tipo de intervenção pode aproximar-se ou mesmo ultrapassar significativamente a custo de uma nova edificação com características semelhantes. Assim, uma intervenção deste nível tem de ser profundamente ponderada em função do uso potencial do edifício e do seu valor intrínseco enquanto património e objecto arquitectónico possuidor, ou não, de valores de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo. Quando esses factores não sejam relevantes, será de considerar seriamente a possibilidade de substituição da construção antiga por uma nova edificação, feita segundo o saber actual e com uma arquitectura contemporânea, atenta e cuidadosa face aos valores do lugar e do seu contexto.” [5.1.]

Importa acrescentar que qualquer obra de reabilitação assenta sobre um conjunto de estudos iniciais que irão impor a todo o processo de reabilitação e por sua vez a todas as fases elementos ou linhas condutoras e geradores de todo o processo. A capacidade de elaborar um bom diagnóstico perante a presença de cada objecto que se pretende a reabilitar determinará uma melhor abordagem, uma melhor reabilitação. Em última análise o diagnóstico tende a ser a base de toda a reabilitação, visto ser ele que determina as patologias, as anomalias, as condições do edifício, a capacidade financeira do proprietário (um bom diagnóstico deverá determinar o valor da intervenção ou pelo menos produzir ferramentas para um bom orçamento de reabilitação).

Após o diagnóstico, começam as fases de concepção e projecto que implicam e determinam as escolhas de toda a intervenção e a boa elaboração desta fase permitirá uma boa execução futura. Inicialmente deve-se limitar os erros pensando e esquematizando as diversas fases, como por exemplo:

- (1) - Ter um projecto o mais completo possível;
- (2) - Adequar o programa de reabilitação ao do objecto existente e por forma sempre fundamentada;
- (3) - Ter a noção local, das condições climáticas, do terreno e dos materiais a utilizar;
- (4) - Conjuguar os condicionamentos técnicos e económicos em função da realização de determinadas operações. Em alguns casos, por mais fundamentadas que sejam as escolhas projectuais ou teóricas caso, não haja capacidade financeira ou mão-de-obra qualificada deverá tomar-se outras opções;
- (5) - Pormenorizar os detalhes construtivos com o máximo de qualidade e com o maior rigor possível;
- (6) - Rever todo o projecto e todos os cálculos para evitar erros;
- (7) - Optar por materiais acessíveis e duradouros e técnicas construtivas fáceis de executar.

Por fim, na fase de execução, que é a fase da materialização das fases anteriores, as opções tomadas e influenciadas pelo diagnóstico inicial começam a ser aplicadas. Desde a montagem do estaleiro até à entrega da chave ao cliente deve-se verificar regularmente cada fase desde o projecto inicial, e adaptá-lo à realidade da obra sempre que necessário, verificar a compatibilidade dos materiais escolhidos, perceber se a mão-de-obra é ou não qualificada para determinado trabalho, instruir e ou esclarecer, sempre que necessário, qualquer duvida que se apresente perante o projecto inicial, escolha de material ou método construtivo e fiscalizar regularmente a obra.

5.2. As intervenções – Características gerais

Em cada tipo de intervenção foi definido nas tabelas os tempos de obra, a mão de especializada, o tipo de intervenção, os custos associados bem como os trabalhos executados nas diversas fases e obra, ver tabelas 5.1 a 5.2.

Tabela 5.1 – Tipos, Características e Custos das intervenções.

	Edifícios	Ex.1 – Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 – Rua Terras das Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 – Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Intervenção					
Tipos	Ligeira				
	Média				
	Profunda				
Características	Reabilitação e Recuperação				
	Reabilitação e Conservação				
	Reabilitação e Alteração				
Custos	Baixa				
	Média				
	Dispendiosa				

Tabela 5.2 – Caracterização dos Trabalhos

Edifícios Elementos	Ex. 1 – Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 – Rua Terras Cortes Reais Nº 13	Ex.3 – Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Cobertura	Restaurada	Reabilitada	Substituída	Todos os elementos que compõem são analisados num quadro isolado.
Estrutura	Foram recuperadas as madeiras existentes sendo apenas substituídos alguns elementos.	Foram substituídas a maioria das madeiras	Serão substituídas na sua totalidade por uma estrutura de betão armado (C25-30)	Idem
Pavimentos	Os pavimentos foram na sua maioria recuperados.	Foram reabilitados.	Serão substituídos.	Idem
Paredes exteriores (alçados)	Restauradas.	Reabilitada	Reabilitada e parcialmente substituída, conforme localização	Idem
Paredes interiores	Restauradas na sua maioria	Restauradas, demolidas e criadas novas em gesso cartonado conforme localização.	Demolição total das paredes existentes, substituídas por paredes novas em alvenaria de tijolo cerâmico furado.	Idem.
Carpintarias	Foram reparadas ou substituídas, em último caso por similares.	Foram substituídas por novas, devido à pretensão do cliente.	Serão novas. As existentes não se enquadram na ideia do projecto.	Idem
Serralharias	Foram restauradas na maioria dos casos.	Foram restauradas ou reaproveitadas na maioria dos casos.	Serão retiradas as existentes e aplicadas novas.	Idem
Tectos	Os tectos foram refeitos em gesso cartonado.	Os tectos foram refeitos em gesso cartonado.	Os tectos serão em gesso cartonado.	Devido aos custos não foi possível a recuperação de todos os tectos existentes.
Estrutura Pilares	Foram criados novos suportes metálicos a fim de garantir a estabilidade do edifício.	A estrutura tem paredes maciças de pedra.	Serão na sua totalidade novas estrutura de betão armado (C25-30)	Na reabilitação é mais fácil colocar estruturas metálicas de apoio. Rápida execução e menos intrusivas.
Fundações	Foram criadas novas sapatas em betão armado para colocar reforços estruturais.	Só para as escadas, pois foram alteradas em relação às originais.	Serão criadas novas fundações em betão armado	Todos os elementos que compõem são analisados num quadro isolado.
Infra-estruturas técnicas	Foram alteradas e criadas novas condutas.	Foram na sua maioria apenas substituídas as tubagens mantendo os troços	Serão novas	Idem

5.3 As Intervenções nas Estruturas

Serão analisados e descritos os trabalhos de reabilitação e ou restauro de cada elemento que compõem as intervenções estudadas, ver Tabelas 5.3 a 5.6.

Tabela 5.3 – Caracterização dos Trabalhos na Cobertura

Edifícios	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Elementos				
Madeiras - asnas, madres, traves e elementos estruturais	Foram na sua maioria recuperados, submetidos a um tratamento antifúngico e bacteriano sendo aplicado posteriormente uma impermeabilização.	As madeiras foram substituídas por novas com tratamentos necessários à sua durabilidade.	Após a remoção de todos os elementos existentes, serão aplicados elementos metálicos de apoio às telhas zincadas sobre uma estrutura de betão armado (C25-30) com duas águas.	As madeiras existentes em todos os casos estão deterioradas devido ao uso e infiltrações existentes.
Telhas	Telha Marselha existente foi mantida e novas peças foram colocadas substituindo as existentes que estavam partidas ou fissuradas.	A cobertura foi retirada e recolocada depois da alteração, conforme projecto, as peças danificadas foram substituídas por similares.	Será metálica zincada. Com isolamento térmico, acústico e impermeabilizante por foram de acordo com a legislação em vigor.	As telhas dos dois primeiros casos foram assentes sobre uma subtelha em para evitar infiltrações e poliuretano do tipo "roof mate" para isolamento térmico.
Empenas, guarda-fogos	Foram reparados e impermeabilizados com tela líquida tipo "mastic Sikaflex" e "tela de xisto"	O "acrescento" foi executado em alvenaria de tijolo cerâmico furado, caixa-de-ar e isolante térmico com 4cm pelo interior do tipo "Wall Mate"	Serão demolidos e substituídos por elementos metálicos zincados e alvenaria dupla de tijolo furado com isolante térmico e caixa-de-ar.	
Chaminés	Recuperadas as existentes com rebocos de cal hidráulica, mantendo as ligações dos materiais para evitar fissuras no futuro.	Foi recuperada a existente e rectificada a sua altura.	As existentes serão demolidas, e as novas serão em zinco por forma a manter a homogeneidade de toda a cobertura.	Nos dois primeiros exemplos, as peças foram isoladas na base a fim de evitar futuras infiltrações.
Cumeeiras	Foi reparada aproveitando as peças existentes e colocando novas com forma e métrica igual.	Foi reparada na sua totalidade, mantendo quase a totalidade das peças originais.	Será em zinco.	
Beirados	Não se aplica.	Reparado e substituído por um novo com peças iguais às existentes.	Não se aplica.	No Ex. 2º tinha um beirado à portuguesa, imagem de todo o conjunto.
Caleiras	Foram removidas e colocadas novas em zinco.	Não se aplica	Serão em zinco.	As caleiras serão isoladas com tela líquida e de xisto. As drenagens serão através de ralos de pinha.
Platibandas	Reparadas com argamassas de cal hidráulica, conforme as existentes, o revestimento das mesmas foi feito .	Não se aplica	Serão reparadas com argamassas similares às existentes.	Foi ou será conforme cada exemplo, executadas todas as impermeabilizações necessárias a fim de evitar infiltrações.
Saguão	Foi reparado, mantendo a traça original.	Não se aplica.	Foi demolido. A legislação em vigor não aceita estas situações. O projecto foi é apenas "preservação das fachadas"	
Clarabóia	Totalmente reparada e restaurada, sendo os vidros existentes substituídos por novos. Foi isolada e impermeabilizada.	Foram criadas cerca de 4 clarabóias a fim de obter iluminação natural em todos os compartimentos habitáveis.	Não se aplica.	

Tabela 5.4 – Pavimentos - Estrutura

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Madeiras	As madeiras existentes foram sempre que possível, tratadas e mantidas, Algumas substituições por deterioração.	Todas as madeiras foram substituídas por novas, por estarem demasiado gastas.	Serão retiradas e substituídas.	
Metálicos	Aplicados perfis metálicos de aço em INP, por forma a garantir a estabilidade das lajes e pavimentos.	Utilizadas só duas vigas de suporte, os vãos são curtos e conseguiu-se colocar as madeiras embutidas nas paredes.	Não se aplica	Nota que as madeiras nestes três exemplos onde foi encontrada mais deterioradas foram nos apoios das paredes.
Betão	O betão existente, estava demasiado deteriorado. Refeito nas partes mais danificadas.	Não se aplica.	Uma estrutura de betão armado (C25-30), será criada nas lajes dos pisos e cobertura	

Tabela 5.5 – Fundações

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Pedra	Foram mantidas as fundações existentes.	Foram mantidas as fundações existentes.	Serão mantidas as fundações existentes das fachadas.	
Betão	Inseridas novas sapatas em betão armado (C 20-25) para apoio dos novos elementos estruturais metálicos.	Não se aplica.	Serão criadas novas fundações em betão armado (C20-25) a fim de suportar a nova estrutura do edifício.	As fundações foram alvo de projecto sendo aplicadas após os cabocos abertos sobre uma camada de enrocamento.

Tabela 5.6 – Infra-Estruturas Técnicas

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Alteração dos traçados de Água e Esgotos	Novo traçado em PPR, o existente em tubo de chumbo e estava completamente danificado. Os esgotos foram alterados devido à nova localização das instalações sanitárias	Foi criado um novo em PEX, o existente era em tubo galvanizado. Como se criou novas casas de banho alteraram-se os traçados de águas e esgotos	Serão traçados novos, até porque este edifício ainda tem fossa Séptica. Os esgotos serão ligados à rede pública.	Os traçados das redes de água, nos edifícios de Almada são canalizações em chumbo, e os esgotos em manilhas cerâmicas.
Modificação dos traçados de Luz	Os traçados originais estavam bastante deteriorados sendo urgente a sua substituição.	Manteve-se traçados substituindo os cabos por novos.	Serão novos.	
Substituição dos traçados de Gás	O abastecimento de gás era a garrafa. Novos traçados de gás canalizado foram criados.	Manteve-se o original apenas substituindo a tubagem.	Será novo.	
Criação de traçados de Ar-condicionado	Não se aplica	Não se aplica	Terá pré instalação de ar-condicionado	
Proj. de telecomunicações	Não se aplica	Não se aplica	Segundo a regulamentação em vigor	
Proj. de Térmica	Não se aplica	Não se aplica	Idem	
Proj. de Acústico	Não se aplica	Não se aplica	Idem	

5.4 As Intervenções - Acabamentos

A rectificação e recuperação dos acabamentos, foram executados em conformidade com a realidade de cada elemento, ver Tabelas 5.7 a 5.12.

Tabela 5.7 - Pavimentos

Edifícios	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Elementos				
Soalho e madeiras	Os pavimentos foram recuperados em quase todo o edifício, nas zonas húmidas que foi adicionado um ladrilho sobre o soalho existente.	Foi colocado soalho em pinho como originalmente existia.	A ideia de contemporaneidade irá ser vincada, com ladrilhos rectificados ou pedra aplicados, conforme a localização das zonas húmidas.	As zonas húmidas foram isoladas.
Enchimentos e regularizações	Regularizou-se as zonas húmidas a fim de aplicar novos ladrilhos.	Regularizaram-se as zonas húmidas e a cave	Serão criadas betonilhas de regularização em todos os pisos apenas nas zonas húmidas.	
Rodapés	Foram refeitos os rodapés em madeira e recuperados os existentes.	Foram refeitos os rodapés em madeira e recuperados os existentes.	Serão novos em madeira lacada a branco.	

Tabela 5.8 – Paredes Exteriores

Edifícios	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Elementos				
Alvenarias	As alvenarias foram recuperadas mantendo os originais. Reparando as fissuras existentes., Algumas paredes são em betão armado, muito rudimentar.	Os panos de paredes existentes em pedra foram mantidos e recuperados.	Os alçados frontal e tardoze serão reparados mantendo a traça original	No ex. 3 a ideia de substituir elementos existentes por outros em zinco, deve-se a uma abordagem de vincar o que é intervenção.
Rebocos	Os rebocos foram reparados com argamassas de cal hidráulica e cimentos porland conforme a localização. Estes existentes estavam demasiado deteriorados com destaque. Houve a necessidade de uma picagem até à alvenaria e refazer o mesmo reboco.	Os rebocos deste exemplo já eram em traço de cimento o que permitiu uma abordagem mais fácil, mantiveram-se os existentes e elaboraram-se novos com traços de 3-1. Estes estavam em boas condições e bastou picar ligeiramente a fim de eliminar a eflorescência existente.	Os rebocos das fachadas existentes serão refeitos e recuperados a com argamassas de cal hidráulica a fim de permitir uma melhor ligação com os materiais e elementos existente.	
Revestimentos	Mantiveram-se os revestimentos existentes em azulejos e pedra, criando novos elementos a fim de colmatar as faltas., Nos casos dos azulejos, foram reproduzidas peças iguais às existentes manualmente.	Não se aplica	Os azulejos existentes serão mantidos e caso haja a necessidade serão refeitos novos conforme o primeiro exemplo.	Importa aqui frisar que no primeiro exemplo os azulejos novos foram todos colocados nos pisos superiores a fim de limitar as diferenças entre as peças originais e as criadas
Pinturas	Foram feitos estudos de cor em ambas as fachadas e foram pintadas a tinta de areia.	Foi mantida a cor branca do conjunto.	Será pintada na cor original que ainda hoje é visível em algumas partes do edifício.	Os estudos de cor, (ex. 1) foram acompanhados pelos técnicos da ARU de Almada Velha..

Tabela 5.9 – Paredes Interiores

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Alvenarias	As paredes existentes em tabique foram reparadas. As novas paredes são gesso cartonado para não subcarregar a estrutura.	As alvenarias interiores foram mantidas na sua maioria. Pequenos troços foram eliminados para melhorar o espaço. Na cave a alvenaria ficou à vista e recebeu tratamento para que as argamassas de enchimento das juntas não caíssem.	Demolição total do interior do edifício, na maioria dos casos as alvenarias estão podres, aparecendo buracos com fungos e carunchos, por outro lado a métrica das mesmas dificulta a habitabilidade dos espaços. Posteriormente as alvenarias a criar serão em tijolo cerâmico furado.	Nos ex. 1 e 2 sempre que possível manteve-se o existente. No ex. 3 foi uma imposição do cliente tornar o espaço amplo e contemporâneo.
Rebocos e estuques	Os rebocos foram refeitos em estuque sendo sobreposta às paredes de tabique existentes uma rede em PVC, a fim de permitir uma melhor aplicação do mesmo	Os rebocos foram todos picados até à alvenaria, factor imposto pelo requerente. Aplicado estuque em todas as zonas à excepção das zonas húmidas e da cave que ficou com a alvenaria existente à vista em alvenaria de pedra.	Os rebocos existentes nas paredes periféricas serão picados e substituídos por novos em estuque, será aqui também aplicada uma rede em PVC.	Nas alvenarias criadas nos diversos exemplos os rebocos executados foram em estuque ou em cimento Portland, devido à aplicação de revestimento e ou pintura, conforme o caso.
Pinturas	As pinturas foram executadas em tinta de água na cor branca.	Pintura a tinta de água na cor branca.	Pintura a tinta de água na cor branca.	Evitaram-se tintas membranas para permitir que a parede pudesse respirar.
Revestimentos	Revestimentos existentes demasiado danificados, tendo sido substituídos por novos, com métrica e cor semelhantes.	Foram totalmente removidos e substituídos por novos.	Serão apenas aplicados nas zonas húmidas.	

Tabela 5.10 – Carpintarias

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Portas	As portas em madeira foram recuperadas. As pinturas decapadas e colmatadas as juntas com massa de enchimento, afagadas e tratadas com produtos anti fungos, e novamente lacadas a branco.	As portas existentes, foram substituídas por novas, visto já não serem as originais	Os vãos interiores em madeira serão todos removidos e aplicados novos em madeira lacada a branco.	No ex. 1 propôs-se a reparação das portas existentes, em condições de ser reaproveitadas. As suas características impunham a reutilização.
Janelas	As janelas originais só se encontravam no saguão assim foram reparadas e as estantes substituídas por novas em PVC com corte térmico, conforme localização.	Não se aplica.	Removidas e substituídas por novas em madeira com corte térmico, tendo uma métrica mais simples que as originais.	As janelas existentes de todos os objectos aqui expostos não eram uniformes em todo o conjunto tendo prevalecido o maior número.
Escadas	Os espelhos e cobertores foram alvo de vistoria cuidada, reparando e ou substituindo as peças conforme a necessidade. Procedeu-se ao restauro dos acessos verticais.	As escadas existentes foram removidas e criadas novas em madeira de carvalho e em estrutura metálica.	Não existem escadas em madeira neste exemplo. As novas escadas serão em madeira de carvalho envelhecido.	
Armários e roupeiros	Reabilitou-se o armário técnico da entrada.	Não se aplica	Serão criados novos armários em madeira lacada a branco	

Tabela 5.11 – Serralharias

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Portas	Substituídas por novas, por estarem demasiado danificadas, sendo mais fácil a sua substituição do que a sua recuperação.	Foi substituída, visto que era desconforme com o restante edificado na envolvente. Novas portas em alumínio com corte térmico e com a métrica original.	Não se aplica	No ex. 1 foram substituídos as Portas, existentes nas lojas e de acesso, em ferro por novos elementos.
Janelas	As janelas foram na sua maioria substituídas por novas em alumínio com corte térmico e vidro duplo.	Substituíram-se todos os elementos por novas janelas em alumínio com corte térmico e vidro duplo, considerando o traço original de todo o bairro.	Não se aplica	No ex. 1 foram substituídos as janelas, existentes nas lojas, em ferro por novos elementos.
Guarda corpos e corrimão e gradeamentos	Tratamento e pintura, mantiveram-se na sua maioria os originais. As partes deterioradas foram removidas e executadas novas similares às existentes.	As serralharias existentes foram removidas, visto não estarem de acordo com a característica do bairro sendo substituídas por novas mas de métrica comum à envolvente.	As serralharias existentes serão todas removidas devido ao seu estado de degradação. Novas soluções em vidro e aço inox para vincarem a ideia de contemporaneidade.	

Tabela 5.12 – Cantarias

Edifícios Elementos	Ex. 1 - Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37	Ex. 2 - Rua das Terras Cortes Reais Nº 13	Ex. 3 - Rua Manuel Febrero Nº 4, 6 e 8	Obs.
Janelas	Limpeza com jato de areia para retirar cimentos e tintas agarradas. Experimentou-se uma intervenção menos agressiva, mas devido ao estado das mesmas foi-se obrigado a optar por esta solução.	Neste caso foram mantidas as existentes na sua maioria, apenas sendo criadas duas ou três peças iguais às restantes.	Serão alvo de uma limpeza, tentando evitar um método agressivo.	Nos ex. 1 e 2 foram substituídos alguns elementos devido aos existentes estarem demasiado danificados.
Varanda	Foram limpas, alinhadas e criadas peças iguais aos elementos existentes para que tenham a mesma aparência.	Não se aplica	Serão mantidas, apenas fazendo uma limpeza das várias peças que a compõem	
Portas	A semelhança das janelas as peças tiveram os mesmos tratamentos.	Foi criada uma nova soleira, visto que a original permitia a entrada de água.	Serão mantidas e recuperadas tal como os elementos anteriormente expostos.	

5.5 Referências

[4.1.] – PAIVA, J.; AGUIAR, J.; PINHO, A.; *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*; Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil (volumes 1 e 2), 2006

6. A AVALIAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS

6.1. Introdução

As reais valências do conjunto das intervenções e projectos nos exemplos expostos, foram adquiridas devido a um integrado número de medidas tomadas em projecto e sobretudo em obra. Importa referir, que durante a elaboração destes trabalhos, sobretudo nos tempos de obra, houve muitas alterações em relação ao pensado e elaborado em projecto, visto que factores externos (a capacidade financeira dos clientes e as imposições da parte fiscalizadora da autarquia) e factores internos, (as reais situações dos materiais e elementos construtivos) determinaram a forma de abordagem e em limite do resultado final. Não se procura aqui desculpabilizar qualquer erro no processo, porque em muitos casos estes factores foram aliciantes pois o trabalho *“in loco”* permitiu perceber que existem factores que só se percebem no local e, é nesse local, que terão de ser resolvidos e ajustados os estudos para que no final o todo do objecto resulte num bom exemplo de reabilitação.

Uma bibliografia de apoio e a experiência acumulada simplificou estes processos, pois na maioria das situações aquilo que se tinha previsto inicialmente veio a confirmar-se em obra, os valores dos conceitos estudados permitiram vincar cada abordagem, mas sobretudo torná-las únicas nas suas valências, até porque devido às imposições projectuais da autarquia e por parte dos clientes teve-se a consciência de minorar os custos e manter o máximo do edifício existente, sempre que isso fosse possível.

No conjunto de todos estes processos a ajuda de todos os intervenientes foi determinante para que a obra fosse feita. Numa obra de reabilitação a mão-de-obra é decisiva para se ter ou não um bom resultado, visto que para um leigo o que interessa é parecer bonito, estar perfeito ou alinhado, ficando para segundo plano todo um conjunto de medidas que não se expõem. Estas medidas são fundamentais para que o resultado final seja aceitável, por exemplo, quando se pensa em colocar um pavimento flutuante por cima de um soalho já desgastado, aparentemente o resultado é mais fácil e aparentemente melhor, mas se esse soalho for restituído à sua imagem inicial torna-se num bom exemplo de reabilitação e, em ultima análise, até de maior sucesso para todos os intervenientes.

“Entre a urbanística e as disciplinas especializadas na conservação material dos objectos, a arquitectura, enquanto disciplina, tem entre nós revelado algumas dificuldades no estabelecimento de um equilíbrio, ou mediação, entre a necessidade de novas normas que regulem a intervenção na cidade – património – no desejo social de uma preservação da identidade patrimonial, o mais rigorosa quanto possível e ao mesmo tempo o mais funcional possível, o que pode resultar num confronto já de si difícil de resolver em projecto - e a vontade disciplinar de afirmar a sua contemporaneidade.

Se pretendemos “conservar” estamos obrigados, por imperativo de coerência, a garantir a transmissão para o futuro, em toda a sua autenticidade, dos valores artísticos e históricos da arquitectura e da cidade histórica. Entre os valores do património cuja salvaguarda se considera imprescindível quando falamos em conservação, a teoria da disciplina tem destacado ultimamente o valor da autenticidade. De uma, já longa, discussão internacional sobre o tema, resultaram alguns consensos que se fixaram no chamado Documento de Nara, aprovado como declaração final de uma conferência promovida pela UNESCO e realizada no Japão entre 1 e 5 de Novembro de 1994. No Documento de Nara ficou assumido o princípio da diversidade cultural na conformação dos valores patrimoniais - o que é genuíno e autêntico para uma cultura não o é necessariamente para outra, isto num momento em que a política/cultura do património ganham uma abrangência universal.

Mas se é verdade que apenas cada cultura pode definir qual a sua autenticidade, o que lhe é autêntico, é também verdade que, em todas as culturas, a autenticidade do património arquitectónico enquanto testemunho artístico e histórico reside, em grande medida, na própria materialidade dos objectos que até nós chegaram, na corporização com que nos foram transmitidos. A actual teoria da conservação, no longo percurso que de Camilo Boito nos transporta até Cesare Brandi, destaca (ou sublima) a importância da consistência física da obra de arte, da sua materialidade enquanto meio específico da manifestação da imagem artística e do testemunho histórico. Por essa «consistência material [na qual se manifesta a imagem de obra de arte] devem ser feitos todos os esforços e pesquisas para que possa durar o mais longo tempo possível».

A discussão deste tema conduz-nos inevitavelmente para a abordagem das estratégias de projecto e das suas legitimidades. Num tempo de dificuldades teóricas, de rotura com os anteriores valores, de gradual construção de novos paradigmas, que ainda não são muito claros nem suficientemente consensuais, é perfeitamente natural que se discuta, de forma alargada, a «autoridade» das escolhas de projecto.

Neste contexto, a redução do problema das escolhas e das justificações projectuais a um pretenso antagonismo entre a afirmação do «eu» (o alter ego do arquitecto) contra um colectivo, muitas vezes tomado como castrador ou redutor (neste caso a cidade e a sua cultura histórica), defendendo até às últimas instâncias uma pretensa liberdade criativa do projecto, é um caminho de uma pobreza intelectual verdadeiramente constrangedora que conduz inevitavelmente à alienação da arquitectura.

Nas actuações sobre a cidade histórica importa separar, muito claramente, o conteúdo das decisões demonstráveis, de conteúdo lógico para todos e como tal resultantes de um processo determinístico, das que resultam de processos eminentemente empíricos ou criativos (provenientes do «meu» sistema – pessoal - de preferências). Como não há interpretações que não sejam também sugestivas, no património importa reduzir os riscos da eventual arbitrariedade na tomada de decisões.” [6.1.]

Importa acrescentar que outros factores influenciaram as propostas e os resultados finais, as diferenças das exigências espaciais e funcionais que antigamente eram comuns no parque habitacional estão completamente desactualizadas perante a cada vez mais exigente sociedade.

“Antigamente aceitavam-se com naturalidade as dimensões reduzidas dos fogos e dos seus compartimentos, a sobreposição de funções num mesmo espaço e o reduzido nível de conforto e privacidade. Existiam mesmo situações, hoje consideradas insalubres, como a sobreposição da função cozinhar com a higiene pessoal (por exemplo, espaços em que num canto podiam coexistir a chaminé e a “pia” – por vezes o único sistema “sanitário” que o fogo possuía) e a existência de quartos de dormir interiores e sem aberturas para o exterior. Existiam também situações com um grau de promiscuidade familiar hoje impensável, como a interligação entre quartos de dormir.

Em complemento, antigamente tinham lugar no espaço público certas actividades que hoje consideramos natural realizar no interior das nossas habitações. Por exemplo, as lavagens de roupa faziam-se nos lavadouros públicos (ou no rio mais próximo), a lavagem pessoal podia efectuar-se em “banhos públicos” e partes significativas da preparação das refeições tinham lugar no exterior da habitação, na rua ou no logradouro (sobretudo nos fogos de menores dimensões), podendo mesmo recorrer-se a fornos públicos.

Por outro lado, algumas habitações antigas possuem espaços que para os modos de habitar actuais se afiguram desnecessárias. Isto pode ser explicado se observarmos que ainda ha pouco tempo nas habitações de maior dimensão:

- a)- Era quase imprescindível a existência de uma generosa sala de jantar, mesmo que com pouco uso mas com, importantes funções representativas;*
- b)- Existia um quarto e uma instalação sanitária junto a cozinha para uso por uma empregada doméstica interna;*
- c)- As habitações possuíam uma porta de entrada/salda principal, dando acesso a um vestíbulo e outra de serviço, dando acesso a cozinha.*

Estes modos de vida justificam que algumas habitações antigas, quando analisadas pelos padrões actuais, possam ter dimensões desadequadas e organizações pouco funcionais

Durante os últimos anos operaram-se mudanças estruturais na sociedade e consequentemente, na forma de habitar, nomeadamente:

- d)- Alterações na composição e na dimensão dos agregados familiares; seguimento de variados tipos de relações pessoais entre os elementos dos agregados;*
- e)- Surgimento de variados tipos de relações pessoais entre os elementos dos agregados;*
- f)- Alterações na atribuição das tarefas domésticas pelos elementos do regado familiar;*
- g)- Novos hábitos de privacidade individual;*
- h)- Alterações nas relações entre adultos e jovens;*
- i)- Alterações no tempo de permanência na habitação e nas funções que se exercem no interior dos fogos (por exemplo, trabalho a partir de casa);*

- j)- Acesso fácil a novos electrodomésticos e equipamentos lúdicos (por exemplo, aparelhagem de som, leitor de DVD, computador pessoal);
- k)- Aumento do número e do volume dos objectos a guardar (por exemplo, para desporto, lazer, etc.) consequência de uma sociedade de consumo;
- l)- Níveis de exigência mais elevados quanto à salubridade, à higiene e a conforto ambiental.

Estas mudanças reflectem-se nas características das habitações que se ambiciona possuir, tais como:

- a)- Casas maiores com espaços mais amplos;
- b)- Instalações sanitárias completas e de espaços para tratamento de roupa
- c)- Espaço privado para cada individuo adulto do agregado;
- d)- Uma grande sala de estar que permita a funcionamento dos novos equipamentos lúdicos e receber amigos;
- e)- Uma cozinha de dimensões generosas onde se possam tomar as refeições correntes;
- f)- Um vestíbulo que filtre e separe o interior privado do exterior espaços exteriores privados;
- g)- Amplos espaços exteriores privados;
- h)- Compartimentos sem uma atribuição funcional directa mas que servem de reserva para o futuro (por exemplo, escritório), para usos esporádicos (por exemplo, quartos de visita), ou coma zona de apoio ao resto da casa.

Em resumo, a forma e o conceito de habitar têm sofrido profundas alterações, constituindo aspectos que devem ser tidos em conta quando se desenvolve uma intervenção de reabilitação de um edificio habitacional.” [6.1.]

Por fim, no acto de projectar, ou neste caso de reabilitar, torna-se imperioso conhecer a maioria dos factores que podem influenciar a forma como se usa todo o espaço habitacional que, por vezes, o mais pequeno detalhe pode ditar se determinada reabilitação foi bem ou mal conseguida. Não basta perceber como se reabilita uma determinada parede, ou se resolve uma patologia, mas sim ponderar um conjunto de factores que minimizem custos, resolvam as patologias e aumentem a habitabilidade de um espaço.

6.2. As Intervenções

6.2.1 Edifício na Rua Capitão Leitão Nº 35 e 37

O edificio em estudo é composto por duas partes, o nº 35 e o nº 37, ver Fig. 6.1, embora as entradas e as escadas de acesso do nº 35 sejam comuns com parte do nº 37. O restante é distinto, desde a estrutura, a materialidade dos elementos e sobretudo a abordagem de reabilitação.



a) Fachada nº 37 Recuperada



b) Fachada nº 35 Recuperada

Fig. 6.1 – Exterior - Perspectivas Rua Capitão Leitão – Após a intervenção

No acto de reabilitar este objecto o conceito inicial teve muitas vezes que ser refeito durante a obra, visto que, por vezes a ideia inicial foi efectivamente incompatível com a realidade do local. Na fase de projecto e durante o decorrer dos trabalhos manteve-se o máximo o existente apenas fazendo cirúrgicas alterações para melhorar a habitabilidade e retirar peso à estrutura no conjunto edificado. O edifício em questão tinha uma estrutura mista que estava bastante deteriorada, procedendo-se à sua reabilitação, através da substituição dos elementos de madeira, a introdução de fundações em betão armado para suporte de novos elementos metálicos, que no conjunto devolveram ao edifício a estabilidade de outros tempos.

As fachadas existentes em alvenaria de pedra, estando muito desgastadas, procedeu-se à reabilitação das mesmas, refazendo-se os rebocos com traços de argamassas compatíveis com as existentes. No caso do nº 37 os azulejos foram reproduzidos para colmatar as faltas, no caso do nº 35 elaborou-se a mesma técnica mas para o revestimento em pedra. Por outro lado existia um tipo de betão armado muito rudimentar nas mesmas fachadas, sendo necessário elaborar um tratamento às armaduras que estavam descobertas e por sua vez a aplicação de um novo betão.



Fig. 6.2 – Interior – Sala de estar – Após a intervenção

No piso 0 apenas se melhorou a habitabilidade das lojas e acessos, sendo executadas duas instalações sanitárias de apoio às lojas e o restauro dos acessos aos pisos superiores. Por outro lado, em relação à estrutura do edifício executou-se um reforço estrutural em perfis metálicos e novos traçados de infra-estruturas para melhorar a capacidade de carga do objecto e aumentar a sua habitabilidade.



Fig. 6.3 – Interior – Pavimento em soalho – Após a intervenção

Ao nível dos pisos superiores e habitacionais procurou-se ter as mesmas preocupações nas especialidades anteriormente mencionadas mas também ao nível das patologias das paredes e pavimentos que o edifício já apresentava, como os pavimentos deteriorados ou as fachadas bastante degradadas. Esta necessidade foi imposta pelos projectistas, pelo requerente e pelas especificidades do programa RECR¹IA no qual esteve envolvido este processo. Por sua vez a cobertura necessitava urgentemente de reparações e foi possível retirar a mesma e colocar uma completamente nova, pois a maioria das patologias encontradas advinham das infiltrações da mesma. A traça original foi mantida e as telhas existentes sempre que possível foram reaproveitadas.



a) Escadas recuperadas



b) Fachada Logradouro nº 35 Recuperada

Fig. 6.4 – Perspectivas – Após a intervenção

Esta reabilitação procurou marcar no contexto do local, o edifício que é volumetricamente simples e orientado segundo as referências que a ladeiam, nos edifícios confinantes. Assim, propôs-se de forma simples e pura manter o existente e que o objecto tenha no conjunto uma boa requalificação mas que não destoe dos demais e que seja apenas o mesmo, mas mais limpo e mais cuidado. Toda a harmonia inicial foi mantida, embora a arquitectura não fosse de excelência nem de excepção, ainda hoje se nota, que após este processo o edifício melhorou a sua aparência e da zona onde se insere.

¹Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados.

Esta abordagem que se queria mais de restauro e menos de reabilitação, devido ao carácter do objecto, para além dos requisitos a que o proprietário obrigava, foi cumprida. A ideia de devolver a harmonia inicial ao edifício e restabelecer a imagem de outros tempos acabou por se revelar positiva. A premissa de proceder em todas as fracções a alterações para tornar a habitabilidade dos diversos espaços significativamente melhor, foi revogada para segundo plano. Apenas no ultimo piso e nas lojas houve efectivamente alterações no interior deixando o remanescente intacto na sua forma, corrigindo apenas as patologias anteriormente referenciadas. Devido aos estudos elaborados anteriormente ao início da obra e no decorrer da mesma pensa-se que foram garantidos a maioria dos princípios para que a sobrevivência do edifício fosse prolongado

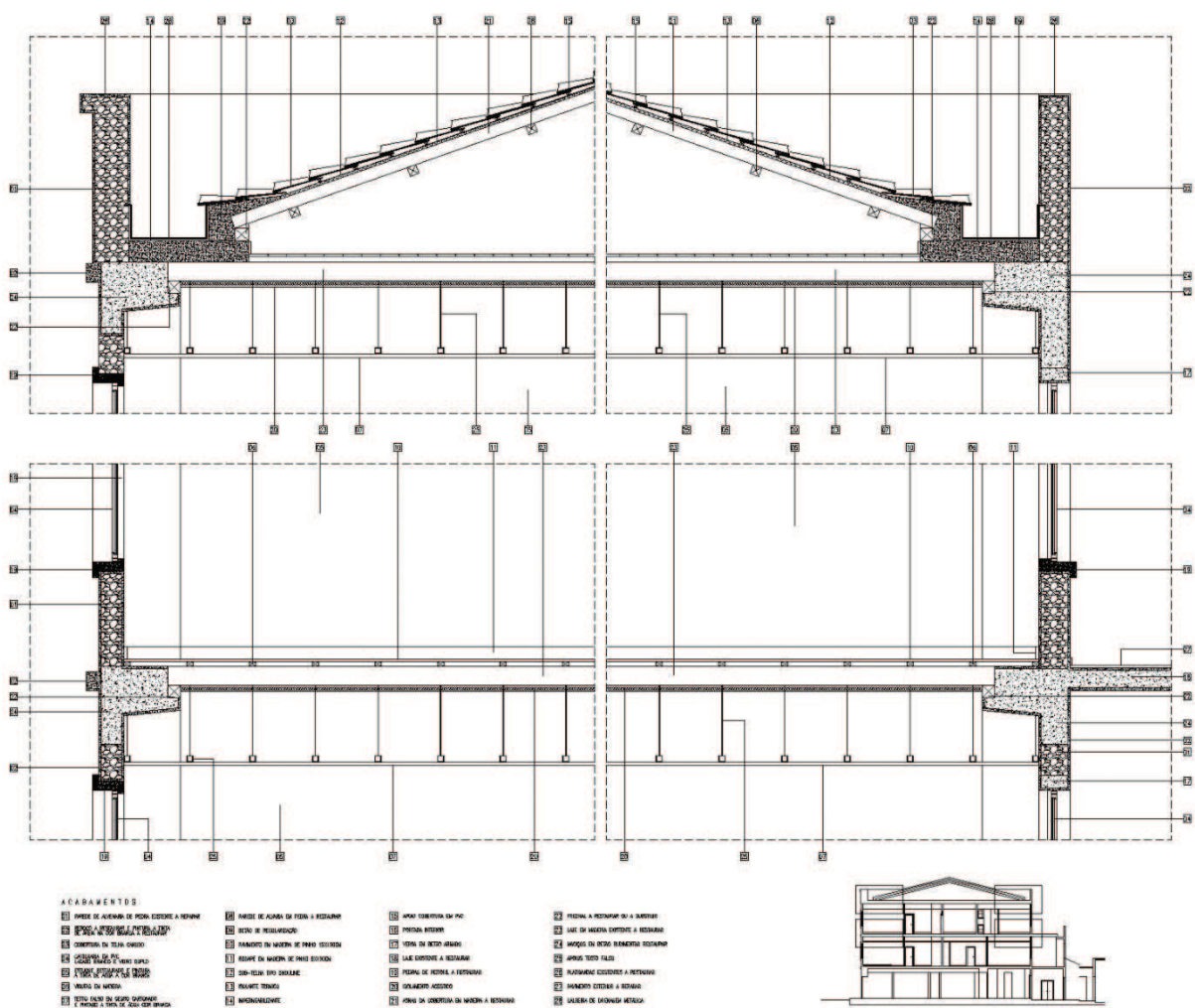
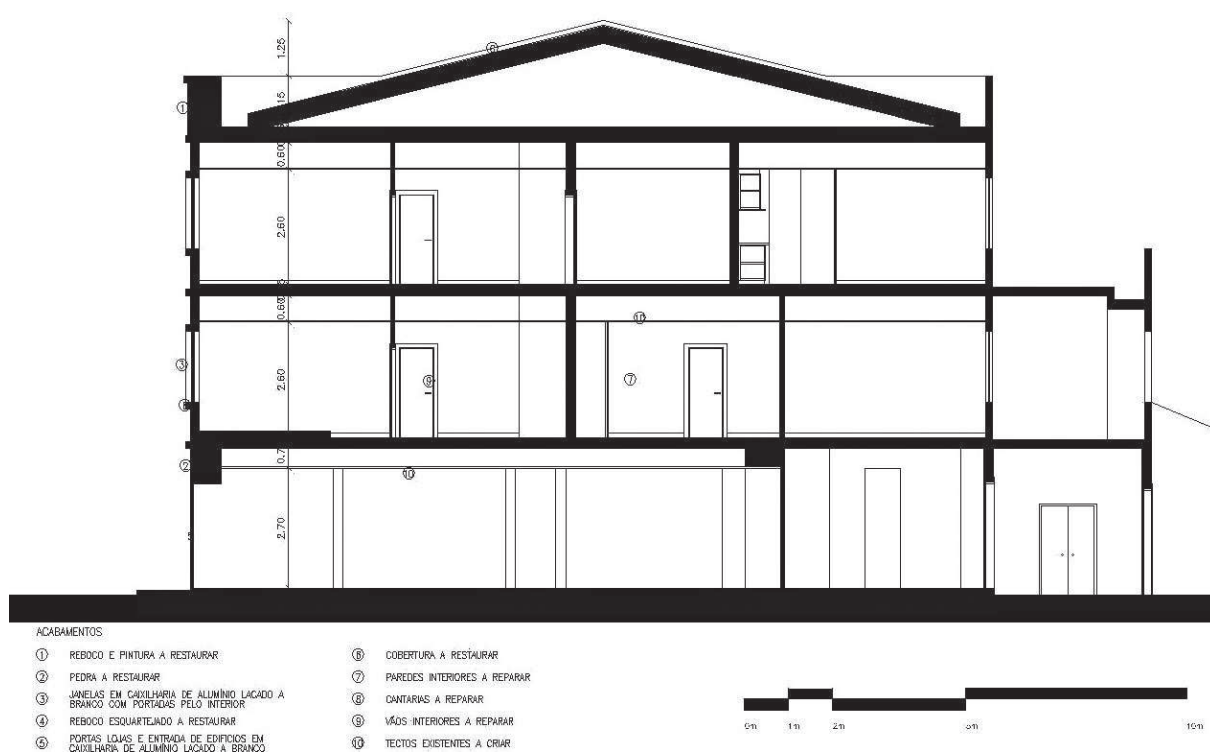


Fig. 6.5 – Pormenor construtivo - Intervenção



Fig. 6.6 – Planta Proposta - Intervenção



a) Corte Longitudinal



b) Alçados Rua Capitão Leitão

Fig. 6.7 – Peças desenhadas - Intervenção

6.2.2. Edifício na Rua das Terras dos Cortes Reais Nº 13

No enquadramento do edificado é comum este exemplo de tipologia de moradia unifamiliar geminada. Com uma estrutura em betão, pedra e madeira já muito desgastada pelo tempo, pela pouca manutenção e má utilização deixaram o objecto bastante degradado sendo necessária uma reabilitação urgente e cuidada. Assim a abordagem desenvolvida neste caso, teve como premissa manter sobretudo a homogeneidade do bairro onde se insere, não destoando das demais e que, no final, não se perceba que este edifício foi alvo de uma intervenção



Fig. 6.8 – Exterior – Perspectiva Rua Terra dos Cortes Reais – Após a intervenção

Com o acentuar das duas plataformas do logradouro, permitiu aumentar a habitabilidade da habitação e usufruir melhor do espaço exterior a tardoz, ver Fig. 6.9. Assim libertou-se a edificação e melhorou-se a salubridade do anterior da cave, passando, após a intervenção, a ser uma sala de estar.

O RUMA implicou uma atenção especial aquando o aumento da volumetria, visto que no Município de Almada estas são quase impossíveis, assim a ideia foi defendida pela harmonia do conjunto das duas habitações geminadas, ver Fig. 6.8, ou seja, voltarem a ser novamente equilibradas, sobretudo nos alçados e espaços exteriores.

Fazia parte do programa definido inicialmente pelo cliente o aumentar a tipologia desta habitação e melhorar os espaços interiores que eram em muitos casos bastante diminutos e em alguns interiores.



Fig. 6.9 – Exterior – Perspectiva Logradouro – Após a intervenção

Assim propor-se, por um lado, corrigir as patologias existentes com o tratamento das fachadas, a rectificação dos rebocos fissurados e a substituição de elementos da cobertura que estavam degradados, por outro lado, aumentando ligeiramente a volumetria e possibilitando que o conjunto das duas moradias geminadas voltasse a ter identidade.



Fig. 6.10 – Interior – Entrada – Após a intervenção

Ao nível interior, embora mantendo os espaços existentes, devido ao aumento volumétrico, anteriormente mencionado criaram-se novos espaços, melhorando no piso 0 a habitabilidade do espaço e acessos, propondo uma modificação na forma das escadas, ver Fig. 6.10, possibilitando uma melhoria do acesso ao piso superior e à cave.



Fig. 6.11 – Interior – Pormenor escada – Após a intervenção

A ideia de retirar o canto existente na instalação sanitária de apoio, implicou uma melhoria substancial na cozinha e o “avanço”, ver Fig. 6.16, que se pretendeu ganhar na cozinha foi para aumentar o espaço na mesma e fazer uma simbiose quase perfeita com a habitação gémea confinante. A reabilitação dos paramentos ou coberturas existentes observam sempre esta premissa sem nunca esquecer a estrutura do próprio edifício.



Fig. 6.12 – Interior – Sala de estar – Após a intervenção

Ao nível do piso superior teve-se as mesmas preocupações nas especialidades e imagem de conjunto que anteriormente foram mencionadas. Ao nível das patologias que à primeira vista o edifício já apresenta, como pavimentos deteriorados e fachadas fissuradas, com o requisito de tornar o edifício mais confortável, com melhores isolamentos acústicos e térmicos.



Fig. 6.13 – Interior – Pormenor acesso ao logradouro – Após a intervenção

Foram substituídas as madeiras existentes por novas, as lajes em vigotas pré-esforçadas de intervenções anteriores foram demolidas e repostas os elementos tradicionais em elementos de madeira

A cobertura necessitava urgentemente de reparações, tendo sido substituída por uma nova, pois muitas das patologias encontradas resultavam das infiltrações na mesma. Neste sentido na chaminé existente efectuou-se de uma vistoria cuidada para perceber as causas das patologias influenciadas pelo peso que provocava sobre a estrutura, assim as cargas foram distribuídas por elementos metálicos dissimulados nas paredes e tectos.

Por fim os resultados em relação aos esperados, foram bastante favoráveis, visto que, e independentemente da qualidade da reabilitação aqui exposta, o projecto foi na sua maioria mantido, salvo uma ou outra alteração adoptada em obra mas que para o conjunto não tem implicações de maior. A habitabilidade que se queria mais desafogada e contemporânea foi conseguida e a imagem geral do conjunto é relevante, visto que hoje, e exteriormente, não se percebe a intervenção e o devolver a simetria ao conjunto das duas fracções foi de facto pertinente. No mesmo sentido os ganhos com o rebaixar o logradouro e tornar o acesso directo pela cave, ver Fig. 6.13, permitiu criar valências nesta habitação anteriormente nunca existentes. Assim para além de haver efectivamente uma melhoria significativa da imagem do objecto, houve por outro lado um acréscimo de valências e habitabilidades que permitiu, sobretudo ao cliente, usar este espaço de forma mais agradável.

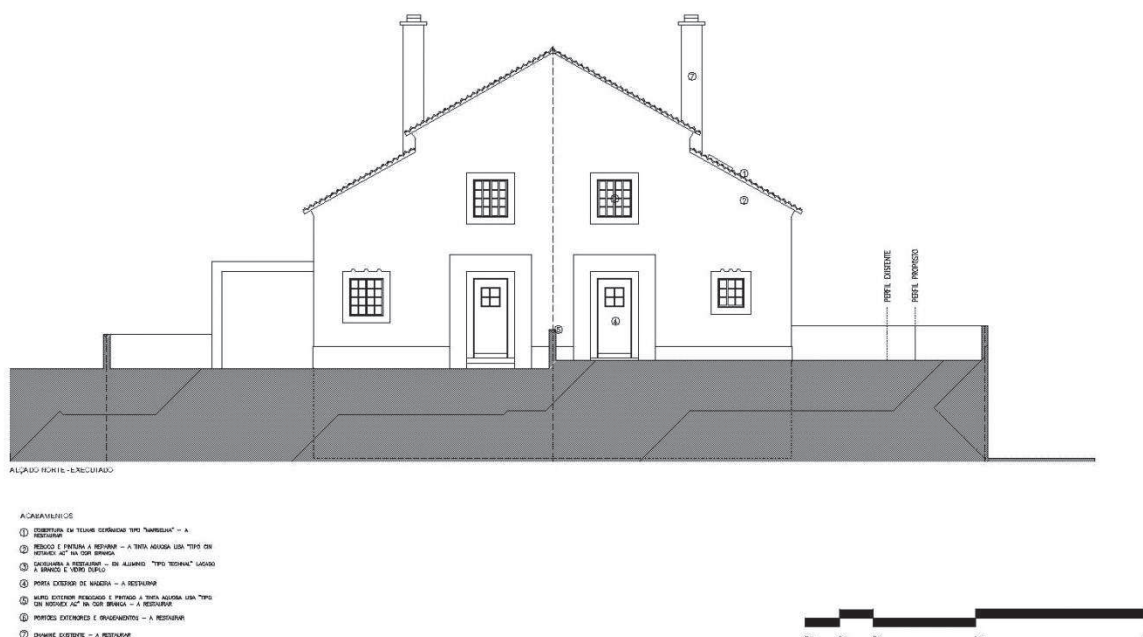
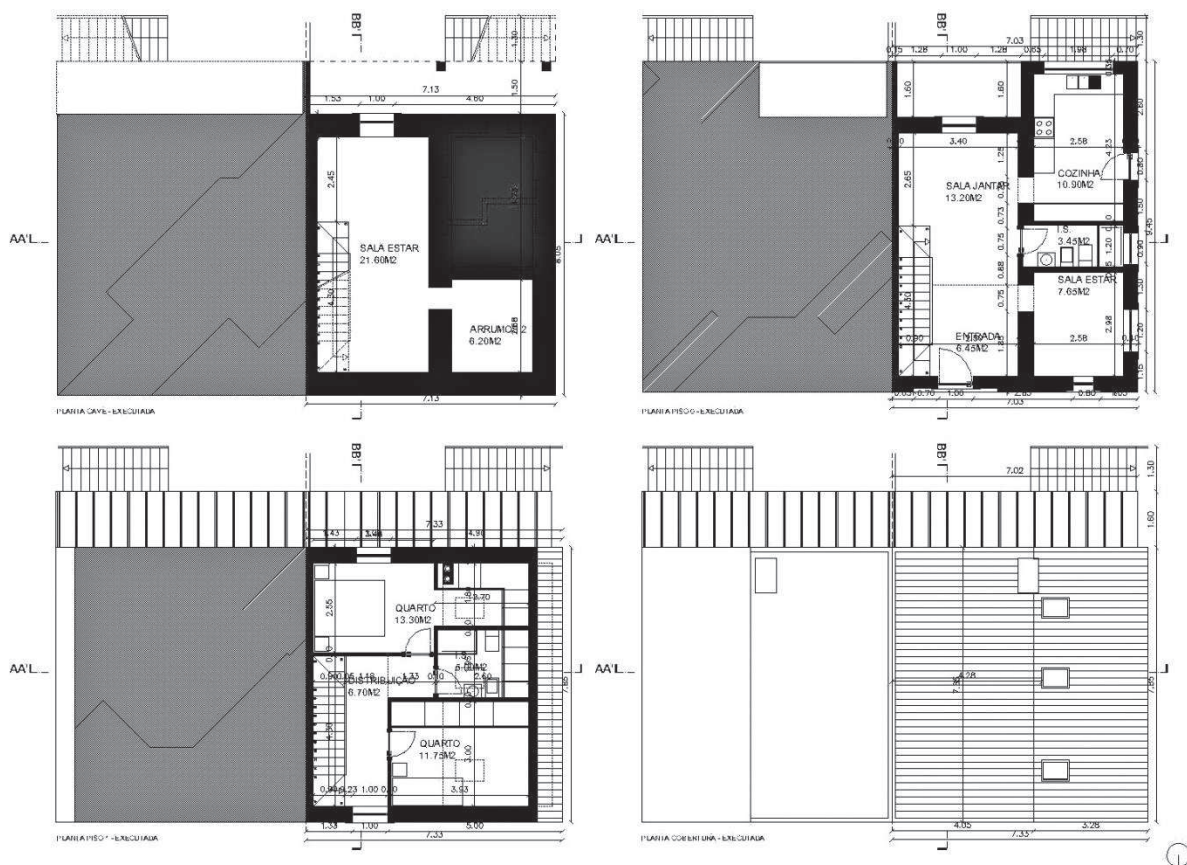
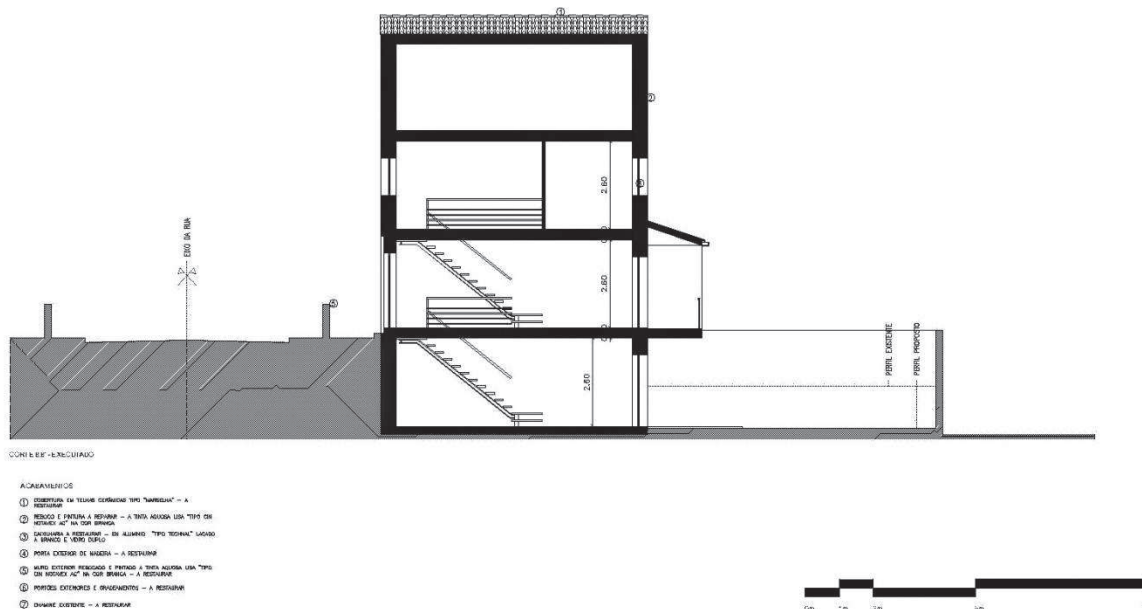


Fig. 6.14 – Alçado de conjunto - intervenção.

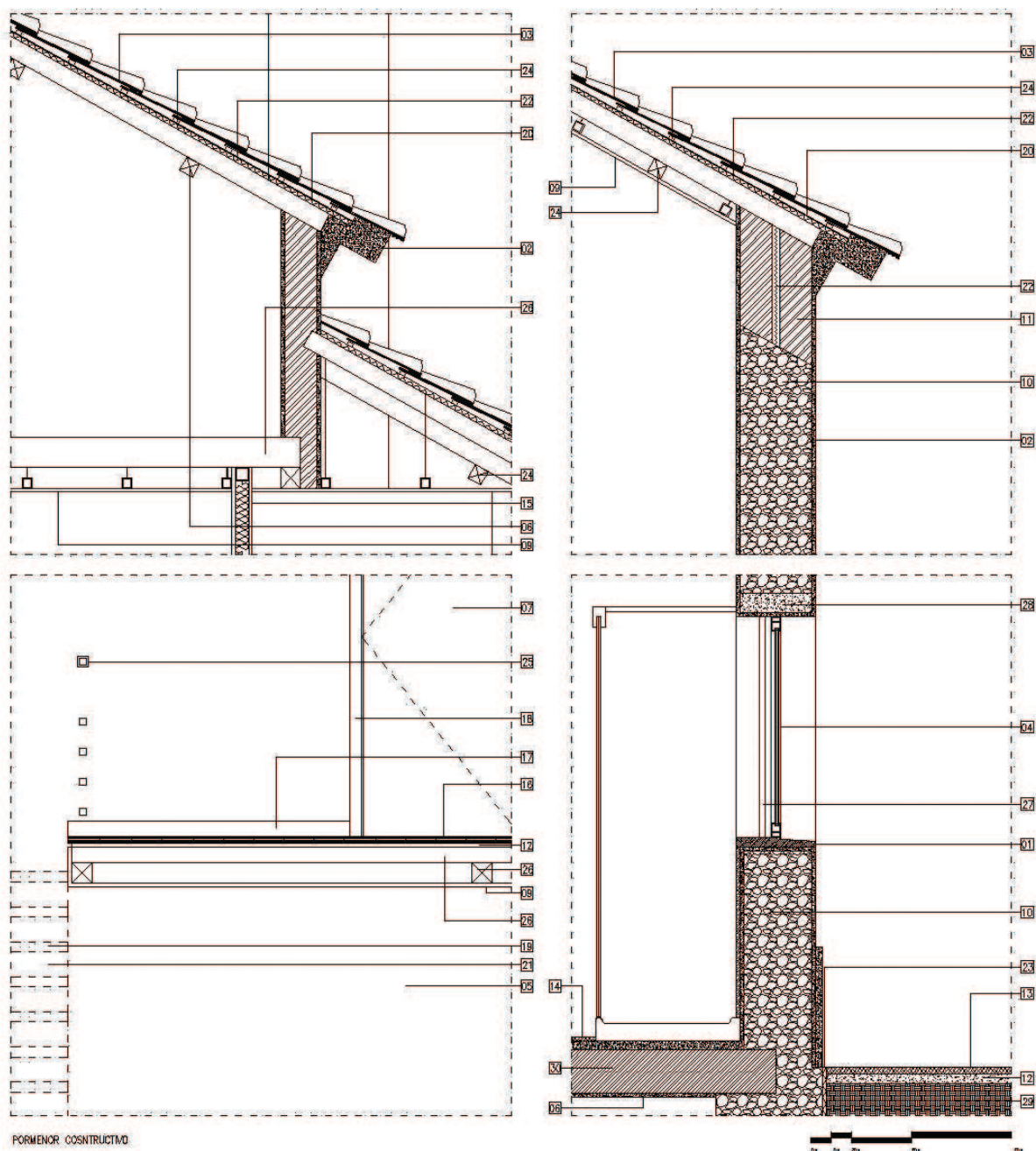


a) Plantas



b) Corte Longitudinal.

Fig. 6.15 – Peças desenhadas - intervenção.



ACABAMENTOS

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 01 | CANTARIA EM REBOCO SALENTE A RESTAURAR | 16 | PAVIMENTO EM SOLHO DE MADEIRA |
| 02 | PERFOTO E PINTURA A TINTA DE MEMBRANA DE BORRACHA NA COR BRANCA A RESTAURAR | 17 | RODAPÉ EM MADEIRA EM MADEIRA DE CARVALHO BK150DM |
| 03 | COBERTURA EM TELHA CERÂMICA TIPO "MARSELHA" | 18 | ASJEIAS DE MADEIRA DE CARVALHO |
| 04 | CHALHARIA EM ALUMINIO "TIPO TECHNICAL" LACADO BRANCO E VORO DURLD | 19 | CAPEAMENTO DE ESCADA EM MADEIRA DE CARVALHO |
| 05 | PERFOTO, ESTUQUE E PINTURA A TINTA DE AGUA A COR BRANCA | 20 | SUB-TELHA TIPO ONDULINE |
| 06 | MOITAS EM MADEIRA DA COBERTURA | 21 | ESCADAS EM BETÃO ARMADO |
| 07 | PORTAS INTERIORES FOLHEADAS A CARVALHO | 22 | ISOLANTE TERMICO |
| 08 | TECTO REBOCADO, ESTUQUE E PINTADO A TINTA DE AGUA COR BRANCA | 23 | IMPERMEABILIZANTE |
| 09 | TECTO FALSO EM GESSO CARTONADO E PINTADO A TINTA DE AGUA COR BRANCA | 24 | APOIO COBERTURA A RESTAURAR |
| 10 | PARIEDE ALVARIA EM PEDRA A RESTAURAR | 25 | GUARDA CORPOS EM AÇO INOX E MADEIRA |
| 11 | PARIEDE A CRAR EM ALVENARIA DE TULO CERÂMICO FURADO | 26 | VIGA DO PAVIMENTO EM MADEIRA RECUPERAR |
| 12 | PIRADO DE APOIO AO SOLHO DE MADEIRA | 27 | PORTADA INTERIOR |
| 13 | PAVIMENTOS EXTERIOR EM CERÂMICOS ANTI-DESLIZANTES NA COR CINZA E COM UMA METRICA DE 30X30 CM | 28 | VEREA EM BETÃO ARMADO |
| 14 | PAVIMENTOS CERÂMICOS TIPO "RENGRES" CINZA 80X80CM | 29 | SOLO NATURAL |
| 15 | PARIEDE EM GESSO CARTONADO | 30 | LAGE EXISTENTE A RESTAURAR |



Fig. 6.16 – Pormenor Construtivo - Intervenção

6.2.3. Edifício Rua Manuel Febrero nº 4, 6 e 8

Este caso está ainda na fase de projecto, mas foi escolhido devido à originalidade e metodologias que se destacam dos exemplos anteriores. O edifício está implantado numa zonal piloto que, ainda em fase projecto, propõe a reabilitação dos estaleiros da Margueira num centro urbano com diversos usos e serviços. Esta abordagem procurou ter simultaneamente um misto de antigo e contemporâneo.

A morfologia do local apresenta um declive bastante particular sendo indispensável uma boa metodologia desde a implantação do estaleiro até à limpeza final da obra e entrega da mesma ao cliente. A especificidade deste local, a reabilitação que será bastante intrusiva e a diferença de cotas existentes no lote, são factores que implicam uma abordagem necessariamente cuidada e atenta. A ideia de manter as fachadas do edifício e a demolição do seu miolo devido às patologias existentes, à vontade do cliente e do conceito do projecto implicam desde a fase de estudo ter a noção dos trabalhos e o modo como serão executados, pois existe a possibilidade de todo o conjunto ruir aumentando os custos de obra e falseando a realidade que se quer manter.

No Piso 0 definiu-se melhorar a habitabilidade do espaço e acessos, propondo modificações na forma dos mesmos, dando ao interior um ar contemporâneo. As escadas de acesso ao primeiro piso foram mantidas em projecto apenas prevendo a sua rectificação por forma a melhorar a ergonomia dos degraus, possibilitando assim uma melhoria ao nível dos acessos. A ideia de retirar as divisórias interiores existentes, implica uma melhoria substancial do espaço tornando-o amplo e desafogado.

Assim existe efectivamente a ideia de criar dois T0 amplos e multifuncionais visto que as paredes existentes estão bastante deterioradas e os espaços são na sua maioria bastante reduzidos, e em alguns casos, interiores. Numa outra perspectiva a ideia de manter as fachadas quase como as vemos hoje, apenas recuperando-as, melhora significativamente imagem de toda a reabilitação e do conjunto. Por outro lado, sublinha-se a premissa de colocar elementos novos por forma a cortar com o passado vinca a reabilitação, que se quer contemporânea, ver Fig. 6.18.

Ao nível dos Pisos Superiores procurou-se a ter as mesmas preocupações nas especialidades e imagem de conjunto que anteriormente foram mencionadas. Ao nível das patologias que o edifício já apresenta, como pavimentos deteriorados ou as fachadas com fissuras, com a necessidade imposta de tornar o edifício mais confortável, como por exemplo a obrigação de quase todos os compartimentos terem luz natural.

A ideia de dividir o espaço em dois apartamentos dúplex, aproveitando o vão da cobertura já anteriormente utilizada, permitiu “ganhar” espaço e melhorar significativamente a sua habitabilidade.

A cobertura em telha marselha impunha uma alteração visto que já não era a original, a ideia de contemporaneidade e de vincar o “novo existente” surge assim substituindo a actual por uma nova. Além da maioria das patologias encontradas advirem de infiltrações na cobertura, e no peso que as mansardas existentes e chaminé provocam no objecto, previu-se a remoção total da cobertura, mansardas e chaminé, criando elementos novos em zinco.

Nesta abordagem exposta, não se poderá avaliar os resultados obtidos, visto que como referimos é apenas um projecto, mas espera-se que a habitabilidade estudada e projectada resulte num bom espaço. O “fachadismo”² que se propõe elaborar deve resultar num bom exemplo de reabilitação, dignificando acima de tudo a presença do objecto perdurando-o no tempo, embora com excessos levados pelas introduções de elementos estranhos aos iniciais.

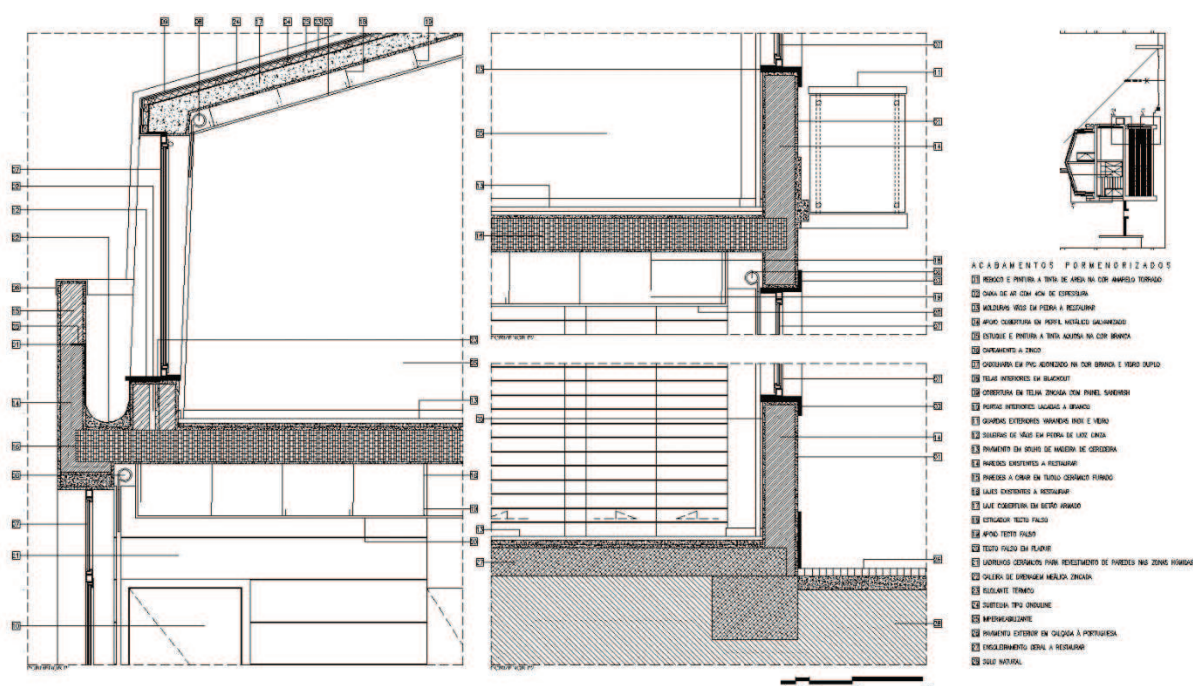


Fig. 6.17 – Pormenor construtivo - Intervenção

² Expressão utilizada quando uma reabilitação envolve apenas manter as fachadas de um determinado edifício e demolindo todo o seu interior alterando-o por um novo.

7. CONCLUSÕES

7.1. Considerações Finais

Um conjunto de considerações finais sobre os estudos anteriormente apresentados e é feito, bem como um conjunto de especificações visando a sua aplicação em obra e no projecto de técnicas de reabilitação que influenciam determinante mente a qualidade final do objecto que se quer recuperar e fazer perdurar no tempo.

Existe efectivamente a necessidade de preservar o património evitando o abandono e envelhecimento da zonas antigas das cidades, procurando devolver a vida de outros tempos. A consciência da necessidade de proceder a obras de conservação, reabilitação e revitalização do património e a recuperação dos centros históricos tem um cariz comum económico, cultural, social e estético que enaltece o existente e lhe dá identidade.

A actual reabilitação no património edificado não pressupõe apenas uma beneficiação interior de um determinado objecto, ou a sua recuperação exterior, implica ainda uma adaptação do mesmo objecto a novos usos e vivências que melhoram a sua habitabilidade e devolvem às zonas onde estes objectos se inserem tradições anteriormente perdidas. A época presente impõe um carácter socioeconómico fundamental evitando a degradação do parque edificado, atraindo novas populações e potencializando um novo comércio.

As especificações técnicas em cada estudo mencionado foram fornecidas a título indicativo e comparativo, devendo ser sempre para cada caso ponderado pelos profissionais que intervêm nesta área do restauro e reabilitação do património edificado. Estas metodologias, conceitos, especificações, devem obrigatoriamente ser adaptadas às situações concretas e existentes num determinado objecto. Em arquitectura não há soluções gerais e em reabilitação esta premissa é imperativa. A adopção das soluções aqui apresentadas não implica qualquer garantia quanto à sua compatibilidade ou adequabilidade noutros projectos ou situações de obra.

Importa acrescentar que muitas técnicas e actividades executadas nos exemplos descritos envolveram a utilização de equipamentos e materiais delicados e perigosos originando, por vezes, situações de risco. Na maioria dos casos a mão-de-obra foi extremamente qualificada e o cumprimento das normas de segurança obrigatório.

Numa outra perspectiva existe sempre a necessidade de um conhecimento profundo dos materiais e técnicas utilizadas em reabilitação. A boa compreensão destes factores irá ser decisivo para uma boa abordagem que se verificará na obra e sobre tudo na manutenção do edifício, na durabilidade dos materiais ou elementos reabilitados ou restaurados.

Importa referir que os exemplos mencionados não têm, isoladamente, valor histórico ou artístico, não sendo por isso considerados bens culturais ou classificados, mas os requisitos a que se submeteu as intervenções executadas configuraram num grau de exigência similar. Assim, independentemente do valor de cada objecto procurou-se prolongar a vida útil de cada construção exposta às gerações futuras e tentou-se assegurar a sua autenticidade e integridade de cada caso.

Independentemente da qualidade ou capacidade técnica das empresas que executaram estes exemplos, verifica-se em geral e na reabilitação em particular, o interesse sobretudo nos resultados económicos da obra, e que a possível renda ou venda da fracção ou edifício é o que mais influencia a escolha de certos elementos ou materiais, implicando muitas vezes a má qualidade de toda a intervenção. A consciência deste factor, através de uma fiscalização cuidada e criteriosa torna o processo menos oneroso e sobretudo mais eficaz. As autarquias em geral, e a de Almada em particular, indiciam um factor que nas obras de reabilitação ocorram situações gravosas que poem em causa a qualidade de toda a construção. De forma geral, as autarquias apenas exigem na instrução do processo, o termo de responsabilidade dos Directores de fiscalização e de obra, não sendo salvaguardada a necessidade de estes técnicos estarem presentes no processo efectivo de reabilitação. Este facto é apenas “apurado” com o livro de obra preenchido que objectivamente pode ser no seu conteúdo, uma cópia de obra similar.

Existem várias condicionantes nos processos de reabilitação retratados, sendo imperativo ter um bom planeamento em todo o processo, visto que um dos principais condicionantes, por exemplo no Edifício da Rua Capitão Leitão, foi ter os fogos e as lojas ocupadas. Esta situação tornou-se crítica na planificação de toda a intervenção, o que permitiu reduzir os tempos de obra e a entrada das equipas nas diversas fases, aumentando sobretudo a qualidade dos trabalhos e o resultado final. Em arquitectura há sempre uma necessidade de conjugar todos os projectos das diversas especialidades, mas em reabilitação essa necessidade passa a uma obrigatoriedade, visto que se vai introduzir um conjunto de novos elementos e infra-estruturas técnicas que o objecto inicial não continha. Assim a introdução destas soluções com a rectificação, pormenorização e execução de novos elementos irá permitir a redução de possíveis erros.

A utilização de novas técnicas e matérias, deverá ser sempre cuidada, bem pensada e se possível testada, a fim de se limitarem os erros e novas patologias. Para uma grande parte dos agentes que fazem um conjunto de reparações numa fracção ou edifício e muitas vezes a pedido dos proprietários, o que interessa é “parecer bem” e “custar pouco”. Nos casos estudados, seria mais fácil e menos dispendioso, por exemplo, eliminar as chaminés existentes e colocar outras novas em tubo de aço inox descaracterizando o objecto inicial em vez de as reparar, rectificar e isolar. Na reabilitação dos pavimentos seria mais cómodo, como se verifica regularmente noutras intervenções, a introdução de um pavimento flutuante em vez da reparação cuidada que obriga a ser executada num pavimento de soalho de pinho tradicional e muito característico nos edifícios desta época.

Não se pode deixar de referir que quando se pensa em reabilitação, deve-se tentar compreender o edifício, a sua evolução e influência urbana, a sua especificidade, os materiais e as épocas marcadas no seu todo, a definição de regras específicas que se devem ter em conta, como a sua estrutura, as paredes exteriores e interiores, os pavimentos, as coberturas, os revestimentos, a pintura, as caixilharias, os vãos interiores e as portadas, as cantarias e as instalações técnicas.

No geral, as obras de reabilitação têm características específicas muito diferenciadas das construções novas, implicando trabalhos de reparação, beneficiação e de manutenção que são efectuados utilizando na maioria dos casos técnicas, metodologias e materiais ancestrais. Noutros casos a utilização de tecnologias e materiais extremamente sofisticados pode gerar dois problemas, o óbvio custo e a compatibilidade dos componentes sendo quase sempre necessária a demolição ou remoção de certos elementos e a consolidação das diversas partes a fim de limitar as incompatibilidades e eliminar custos desnecessários.

“(...)A capacidade dos profissionais envolvidos neste processo é crucial e decisiva. No campo da execução surgem sempre problemas não previstos. Ou não se encontram os materiais, ou quem os saiba aplicar. Saber executar um reboco de cimento, não implica saber implementar um outro com argamassas de cal. Pintar com tintas plásticas ou com outras baseadas em óleo de linhaça, é uma diferença significativa.

A recuperação de um edifício requer muita paciência, moderação, vontade... e trabalho, porque as soluções podem ser simples e óbvias mas, ao mesmo tempo, por razões já mencionadas, difíceis de implementar. “Last but not least, um diálogo, ponderação e avaliação contínua do que se fez, do que se faz e do que se vai fazer, e uma documentação extensiva e detalhada das soluções e materiais implementados” [6.1.]

No caso de estudo da Rua Capitão Leitão foi o melhor exemplo de aprendizagem e de ligação com as áreas estudadas, e sobretudo pela sua singularidade na necessária abordagem de restauro e reabilitação que foi executada, permitiu perceber as dificuldades inerentes no “saber-fazer” sempre obrigatório nesta área de actividade. Neste caso, com um conjunto de trabalhos de reabilitação e restauro de um edifício, permitiu obter o conhecimento prático em quase todas as situações estudadas no âmbito teórico. Um outro conhecimento foi adquirido, através de uma vivência quase diária em todo o processo, que possibilitou referir que os trabalhos de reabilitação têm obrigatoriamente de ser, quase diariamente, analisados, verificados e acompanhados numa constante perspectiva tripartida de interrogação, planificação e execução. Existe sempre uma necessária interrogação do estado do objecto ou do elemento que se quer reabilitar, que implica uma planificação objectiva da futura intervenção e por fim na altura da execução perceber “*in loco*” se o que foi pensado e estudado pode ser aplicado, verificando a compatibilidade dos diversos elementos e ao longo de todas as fases dos trabalhos.

Em suma, este estudo que aqui finda, foi sobretudo a descrição da vivência dos trabalhos executados ao longo dos últimos anos, através da exposição de três exemplos concretos e que aspira ser um documento que contribua na actividade prática da área de reabilitação e que apoie o acto imperioso de reabilitar o nosso património edificado seja ele singular ou comum.

7.2 Referências

[6.1.] – CÓIAS, V. – Reabilitação Estrutural de Edifícios Antigos; Argumentum/Gecorpa; Lisboa, 2006

8. REFERÊNCIAS DE APOIO

8.1. Bibliografia

AGUIAR, J., Cor e cidade histórica. Estudos cromáticos e conservação do património, Porto, Edições FAUP, 2003

AGUIAR, J.; CABRITA, A. M.; APPLETON, J.: "Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais" Vol. 1, Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

AGUIAR, J.: Dificuldades na Conservação e Reabilitação do Património Urbano Português. Sociedade e Território, nº 21, Março de 1995.

AGUIAR, J., A Cidade do Futuro Já Existe Hoje, ATIC Magazine, nº 24, Novembro, Lisboa, ATIC, 1999 Algumas considerações sobre uma intervenção cuidadosa. Setembro de 2003.

ASTM C876-91, "Test Method for Half-cell Potentials of Uncoated Reinforcing Steel en Concrete", 1991.

CEB, "*Bulletin d'information*" Nº 192 - Diagnosis and assessment of concrete structures", Lausanne, 1989.

CHOAY, F.: A Alegoria do Património. Edições 70, Lisboa 2011

COELHO, M. M.: Introdução ao Estudo dos Instrumentos Teóricos sobre a Intervenção no Património Edificado. IPPAR/DRL, Lisboa, 2003

CÓIAS, V. – Reabilitação Estrutural de Edifícios Antigos; Argumentum/Gecorpa; Lisboa, 2006

VIOLLET-LE-DUC, E., Dictionnaire Raisoné de L'Architecture française, Tomo 8, Paris, 1866

FARINHA, M. B.; Silva, V. C., "Tratamento de realcalinização electroquímica de estruturas de betão armado. Primeiro caso de aplicação prática realizado em Portugal", in Betão Estrutural 1996 - 6º Encontro Nacional sobre Estruturas Pré-Esforçadas. LNEC, Nov. de 1996.

FIGUEIRA, L.: Reflexão sobre a importância das ZEP (Zonas Especiais de Protecção). Lisboa, 1998

LOURENÇO, P., Reabilitação de Construções Antigas – Departamento de Engenharia Civil U. Minho, Guimarães 2004

LIMA, R.: As rendas habitacionais e a reabilitação urbana. Revista Concreto, nº145. Nov.-Dez., 1995

MESSAPINA, V. “RELANCE HISTÓRICO E OBJECTIVOS DE REABILITAÇÃO URBANA”, Curso de Reabilitação Urbana C.C.R.L.V.T., Lisboa, 1991

PAIVA, J.; AGUIAR, J.; PINHO, A.; Guia Técnico de Reabilitação Habitacional; Instituto Nacional de Habitação e LNEC (volumes 1 e 2), Lisboa 2006

PEIXOTO, V.; ABRANTES, V.: Actas do 1º Encontro Nacional sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios – 18 a 19 de Março de 2003 – Universidade do Porto, Faculdade de Engenharia. Porto, 2003

PORTAS, N: Notas sobre a intervenção na cidade existente, Porto, 1984

RAPOSO, I.; BASTOS, J.; AGUIAR, J.; Guia da construção e reabilitação, Cidade de Loulé; CM Loulé e edições FAUTL, 2007

RIVERA, J., Restauracion Arquitectonica desde los Origenes Hasta Nuestros Dias, Conceptos, Teoria e Historia, em: Teoria e Historia de la Restauracion, tomo 1, MRRP, Editorial Munilha-Lerida, 1997

RUSKIN, J., Las Siete Lámparas de la Arquitectura, ed. Alta Fulla, Madrid, 1987

TORRES, C.: A Arquitectura e as Artes em: História da Arte Portuguesa, direcção Paulo Pereira, Circulo de Leitores, Vol. I, Lisboa, 1995

VEIGA, M. Rosário; Conservação e renovação de revestimentos de paredes de edifícios antigos.. Colecção Edifícios, CED 9. Lisboa, LNEC, Julho 2004

VEIGA, M. Rosário; Os revestimentos antigos e a identidade dos edifícios; Arquitectura Ibérica. Reabilitação. Lisboa, Nº 12, 2006.

8.2. Documentos

Almada na História, Boletim de fontes documentais (volumes diversos), Divisão de História Local e Arquivo Histórico C.M de Almada, 2001 a 2011

ACI 222R-89, "Corrosion of metals in concrete", 1989

Boito, Camilo, primeira carta italiana do restauro, 1883

Carta de Atenas do Restauro, 1931

Carta de Atenas do Restauro, 1931

Carta de Atenas do Urbanismo, 1933

Carta Italiana do Restauro, 1972

Cartas Internacionais - http://www.internacional.icomos.org/e_chart.htm

EUROCÓDIGO 2, "Projecto de estruturas de betão - Parte 1: Regras gerais e regras para edifícios (versão Portuguesa)", 1991.

IPPAR: "Critérios para Classificação de Bens Imóveis". Coleção Informar para Proteger. Lisboa, 2002

Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, Lei do Património Cultural Português, I.N.C.M., Lisboa, 2001

NP ENV 206, "Betão - Comportamento, produção, colocação e critérios de conformidade", 1996.

McFarland, B. J., "Electrochemical Concrete Repair Technology", Martech Services Ltd., Ref.: R0029.MSL, Huntingdon, UK, April 1995.

Proposta de Desenvolvimento de Uma operação de Reabilitação Simples (Cacilhas, Almada-Velha e Trafaria) ao Abrigo do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

Quinta dos Frades. Centro de Documentação Museu Cidade de Almada

R.E.B.A.P., "Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-esforçado", 1983.

RSA – REGULAMENTO DE SEGURANÇA E ACÇÕES PARA ESTRUTURAS DE EDIFÍCIOS E PONTES. Decreto-lei nº 235/83, 31 de Maio. Porto Editora.

8.3. Internet

ALMADA: <http://www.calmada.pt>

CIN, URL: <http://www.cin.pt>

ENGENHARIA CIVIL WORL PRESS, URL: <http://engenhariacivil.wordpress.com>

ICOMOS, URL: <http://www.international.icomos.org>

IPPAR, URL: <http://www.ippar.pt>

LISBOA OCIDENTAL, SRU, URL: <http://www.lisboaocidentalsru.pt>

PORTO VISO, SRU, URL: <http://www.portovivosru.pt>

SIKA, URL: <http://www.sika.pt>

9. ANEXOS

9.1. Abreviaturas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDR-LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

CE– Comunidade Europeia

CEE– Comunidade Económica Europeia

CEU – Concelho Europeu de Urbanistas

CRISPS – Circular Regional Interna da Península de Setúbal

DGEMN – Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais

EU – União Europeia

FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios

IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico

IPPAR – Instituto de Português do Património Arquitectónico

RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RECRIPH – Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

OIDPS – Operação integrada desenvolvimento da península de Setúbal

ONU – Organização das Nações Unidas

PDM – Plano Director Municipal

PRAUD – Programa de Reabilitação de Áreas Degradadas

PRID – Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados

PROTAML – Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

PRU – Programa de Reabilitação Urbana

QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional

REGU – Regulamento Geral da Edificações Urbanas

RUMA – Regulamento Urbanístico do Município de Almada

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

9.2. Glossários

ACÇÃO PREVENTIVA – Acção levada a efeito para eliminar as causas potenciais de não conformidades, de defeito, de desgaste ou situações indesejáveis por forma a evitar o aparecimento de patologias.

ALTERAÇÃO – Qualquer operação de renovação, adição ou demolição num edifício existente para além de um restauro.

ANALISAR – Compreender uma situação e decompô-la em elementos básicos a fim de determinar a natureza e especificidade do assunto.

ANOMALIA – Possível defeito ou erro de um determinado objecto ou situação, é normalmente visível a olho nu.

AUTENTICIDADE – Veracidade de um determinado objecto, se os materiais e elementos que os compõem correspondem à época em que foi construído e se, e quando for o caso, percebe as épocas em que foi restaurado e reabilitado.

CAL HIDRÁULICA – Cal obtida da cozedura de pedras calcárias com uma percentagem de argila que endurece tanto dentro de água como ao ar.

CANTARIA – Alvenaria de pedra talhada de forma geométrica regular aparelhada com ferramenta de canteiro.

CHARACTERIZAÇÃO – Determinar ou por em evidência as qualidades de um determinado assunto ou objecto descrevendo-o com exactidão.

CIMENTO – Material inorgânico finamente moído e quando misturado com água forma uma pasta que faz presa e endurece. Após este tempo mantém uma determinada resistência e estabilidade.

COLAPSO – Perda da capacidade de um objecto ou edifício ou dos seus elementos de desempenharem uma função específica de agregação que em limite dá-se o desmembramento ou a rotura.

CONSERVAÇÃO – Conjunto de acções destinadas a prolongar o tempo de vida de um determinado objecto, salvaguardando os valores históricos e arquitectónicos dos seus elementos.

CONSOLIDAÇÃO – Melhoria do desempenho em serviço de uma estrutura, eliminando o processo de deformação, fendilhação e vibração inadequada.

CONSTRUÇÃO – Acção de montagem de elementos e materiais que levam à realização física de um determinado objecto.

CORROSÃO – Alteração química de um metal ou liga pelo meio que o rodeia, por exemplo a acção da água.

DANO – Alteração física, do estado da estrutura ou elemento, provocada por acções e influencias exteriores que afectam o aspecto e funcionalidades de partes ou o todo de um determinado objecto.

DEFICIÊNCIA – Carência resultante de um erro de projecto ou de construção que afecta a capacidade ou desempenho de um determinado elemento ou estrutura.

DEFORMAÇÃO – Mudança de forma ou dimensões de um determinado elemento.

DEGRADAÇÃO – Alterações ao longo do tempo nas propriedades de um elemento ou estrutura que potencializam uma redução do seu desempenho.

DEMOLIÇÃO – Desmantelamento ou destruição de uma construção ou parte dela.

DESGASTE – Erosão provocado pelo uso.

DESTRUIÇÃO – Conjunto de danos causados a uma estrutura ou objecto para os quais a reparação já não é possível, ultrapassando o estado limite.

DETERIORAÇÃO – Redução da capacidade de uma estrutura ou dos seus elementos desempenharem a função para que foram concebidos.

DIAGNÓSTICO – Acto ou processo de identificação da natureza e causas de uma patologia ou de diversas através da análise e do estudo das diversas situações.

DURABILIDADE – Capacidade de uma estrutura desempenhar uma função que lhe é solicitada, sob a influência de factores de degradação.

EMPENA – Parte lateral de um edifício, geralmente sem janelas ou portas, apta a receber outro edifício encostado.

ENSAIO – Procedimento para avaliação crítica. Meio de avaliar a presença, a qualidade ou a veracidade de uma solução ou elemento.

ESTADO LIMITE – Fronteira que separa o estado desejável ou o estado aceitável do indesejável ou prejudicial.

ESTRUTURA – Elemento ou conjunto portantes e adequados a resistir a solicitações.

FENDA – Separação de um elemento em alvenaria com abertura superior a 0,2mm.

FISSURA – Linha de divisão com ou sem separação das partes e abertura inferior a 0,2mm.

FRACTURA – Rotura localizada envolvendo uma grande deformação.

INERTE – Material constituído por substâncias naturais ou artificiais, britadas ou não, com partículas de tamanho e forma adequados para o fabrico de betão e dos aglomerados em geral.

INTEGRIDADE – Qualidade dos elementos, das estruturas e das construções que apresentam características e a materialidade histórica inicial.

JUNTA – Separação física provocada intencionalmente em locais preestabelecidos num determinado elemento, estrutura ou objecto.

MANUTENÇÃO – Operação destinada a minimizar os efeitos dos ciclos de deterioração na vida de um edifício.

METODOLOGIA – Conjunto de práticas, procedimentos e regras utilizados pelos actores que trabalham numa disciplina, que se envolvem numa pesquisa ou um método de trabalho.

MONUMENTO – Criação arquitectónica isolada do sítio urbano ou rural que constitui um testemunho de uma determinada época ou civilização, de uma evolução significativa ou evento histórico.

PATRIMÓNIO (ARQUITECTÓNICO) – Todos os monumentos, conjuntos arquitectónicos e sítios. Não confundir com um determinado edifício, é apenas os edifícios que têm valor histórico e ou artístico estando assim “protegidos”.

PRESERVAÇÃO – Conjunto de acções que visam manter o objecto no seu estado actual. Pode envolver reparações a fim de evitar a continuação de deterioração.

PROTECÇÃO – medida que visa evitar ou reduzir o desenvolvimento de defeitos.

REABILITAÇÃO – Conjunto de acções destinadas a tornar funcional um edifício ou um conjunto urbano, envolvendo frequentemente melhoramentos.

RABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO – Acto ou processo de possibilitar um uso diferente e compatível de um determinado edifício, através de reparações, alterações e acrescentos, preservando ao mesmo tempo as partes ou características iniciais.

REABILITAÇÃO URBANA – Política urbana que procura a requalificação da cidade existente, mediante estratégias e acções destinadas a potencia valores sócio-económicos, ambientais e funcionais de determinadas zonas urbanas, elevando assim a qualidade de vida das populações residentes e melhorando as condições físicas do parque edificado, os níveis de habitabilidade e equipamentos comunitários, infra-estruturas e espaços livres de lazer e recreio.

REBOCO – Revestimento composto por uma ou mais camadas de uma argamassa destinada a assegurar a protecção à água, o isolamento térmico e o acabamento.

RECUPERAÇÃO – Intervenção que coloca a reutilização como premissa e o acto de conservação como consequência privilegiando a função à qual se adapta um determinado objecto.

REFORÇO (ESTRUTURAL) – Melhoria da capacidade de resistência de uma estrutura ou parte dela.

REPARAÇÃO – Eliminação dos defeitos da danificação ou deterioração, restabelecendo o estado inicial da estrutura.

RESTAURAR – Restabelece o aspecto ou estado original de um objecto ou edifício.

RESTAURO – Restabelecimento dos materiais, forma e aparência de um objecto ou edifício, com a referência de uma determinada época passada.

REVESTIMENTO – Envelope exterior não portante da estrutura de um edifício

SAGUÃO – Pátio estreito e descoberto entre dois edifícios ou no interior de um, para a iluminação natural de compartimentos habitáveis.

SAPATA – Maciço de betão ou alvenaria concebido para funcional como fundação directa de uma construção

SOBECARGA – Carga que se considera não actuar permanentemente numa determinada estrutura ou elemento estrutural.

TABIQUE – Parede de alvenaria com estrutura de madeira fasquiada, de pequena espessura, para separar divisões interiores.

VIDA ÚTIL – Período durante o qual um determinado elemento conserva totalmente as propriedades de desempenho.

9.3. Relatório técnico no âmbito do recria do nº 37 (rua capitão leitão)



MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

**DEPARTAMENTO
DE
PLANEAMENTO
URBANÍSTICO**

Exmo. Senhor
Laurentino Luís dos Santos
Rua Capitão Leitão, nº 37 – 1º Dto.
2800 – 135 ALMADA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data:
		Ofº	
		E/14620/08	

ASSUNTO: Relatório Técnico, no âmbito do RECRUA.

Informa-se que foi feito um levantamento prévio das anomalias existentes no edifício sito na Rua Capitão Leitão, nºs 35 – 35A - 37, em Almada, de que resultou o Relatório Técnico aprovado em Reunião de Câmara de 2008/07/02, do qual se junta cópia.

Com os melhores cumprimentos.

Por Delegação de Assinatura
O Chefe da Divisão de Qualificação Urbana

Arq. António Carlos Morgado Janeiro

Dact. CL
Conf.

Divisão de Qualificação Urbana
Av. D. Nuno Álvares Pereira, nº 67 – 2800-181 ALMADA
Telefone: 21 2724300 Fax: 21 2724495



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

M. L. L.
2

RELATÓRIO TÉCNICO

No dia 6 /Junho /2008, a fim de instruir o pedido de comparticipação, e de acordo com a alínea c) do nº 1 do artº 8º do Decreto-Lei nº 329-C/2000, de 22 de Dezembro (Programa RECRIA), procedeu o perito abaixo assinados, Arq.tª M. José Lopes, funcionária da Câmara Municipal de Almada, a um prévio levantamento e emitiu parecer sobre as anomalias existentes, os trabalhos a executar, e que se apresentam de seguida:

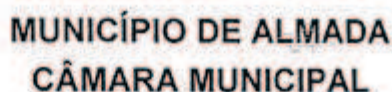
DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL

Local: Rua Capitão Leitão, nº 35, 35-A, e 37

Freguesia: Almada

Proprietário: Laurentino Luis dos Santos

Nº do Processo de Construção:



M. b. luy
3



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

Mdly
4

3. No alçado tardoz

3.1. Rebocos escalavrados e/ou empolados.....☒

3.2. Pintura degradada em paramentos de alvenaria, e janelas☒

3.3. Cantarias degradadas ou a necessitar de limpeza☒

3.4. Estores degradados☐

As marquises de ferro, estão completamente ferrugentas e arruinadas, e necessitam ser reparadas e/ou substituídas.

Nos terraços e escadas de segurança, a estrutura em betão apresenta ferros à vista que deteriorados rebentaram com o recobrimento e os rebocos, necessitando de reparação tecnicamente qualificada, de modo idêntico ao alçado principal.

.....
.....

4. Cobertura(s) e chaminé(s)

4.1. Em terraço

4.1.1. Impermeabilização deficiente.....☒

4.1.2. Escoamento deficiente.....☒

4.1.3. Caleiras e algerozes deficientes.....☒

Como já foi referido esta é uma zona do edifício particularmente deteriorada e a necessitar urgente reparação.

.....
.....
.....
.....



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

M-67
5.

4.2. Em telhado

4.2.1 Sinais de abaulamento ☒

4.2.2. Estrutura portante a ameaçar ruína ☒

4.2.3. Caleiras e algerozes deficientes ☒

Além das mazelas apontadas, deverá também ser reequacionado todo o sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais, incluindo tubos de queda e funis, dos quais ainda subsiste um exemplar.

.....
.....

4.3. Chaminé(s)

4.3.1. Com fendas acentuadas e/ou insegura (s) ☒

4.3.2. Com rebocos escalavrados ☒

A chaminé possui um bonito desenho, e frisos em argamassa. Apresenta-se pintada em dois tons ainda visíveis de rosa e branco.

.....
.....
.....

5. Coluna(s) e caixa(s) de esgoto

5.1. Com escorrências ☒

5.2. Caixas entupidas ao nível do piso térreo ☒

5.3. Coluna(s) e caixa(s) deteriorada(s) na generalidade ☒

A rede de esgotos não é intervencionada há muitos anos.

.....
.....
.....



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

nu 42
b.

6. Nas caixas de escadas

- 6.1. Clarabóias degradadas com vidros partidos e/ou rachados ☒
- 6.2. Lanços de escada degradados, incluindo corrimãos ☒
- 6.3. Caixas do correio degradadas e/ou a necessitar de pintura ☒
- 6.4. Hall de entrada degradado ☒
- 6.5. Instalação eléctrica degradada, incluindo botoneiras ☒
- 6.6. Rupturas nas colunas de água ☒
- 6.7. Porta de entrada degradada e a necessitar de pintura ☒
A porta do nº 35 encontra-se degradada e necessita reparação ou mesmo substituição. Trata-se ainda da porta original.
A porta do nº 37 foi substituída e é de alumínio na cor natural.
- 6.8. A necessitar de pinturas gerais ☒
-
-
-

7. Quintais e logradouros

- 7.1. Muretes, muros e muros de suporte com rebocos escalavrados
e/ou empolados a necessitar de arranjo e pintura ☒
- 7.2. Conduitas de esgotos e caixas de visita a necessitar de arranjo ☒

O logradouro foi completamente impermeabilizado, e provavelmente sem licenciamento, excepto quanto à oficina que possui cobertura em telha, sobre estrutura de madeira. Este espaço necessita reparação nas alvenarias, reforço e revisão geral da estrutura portante da cobertura, assim como reparação e/ou substituição do revestimento em telha Marselha muito antiga e já polvorenta.

.....

.....



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

M. 726
7

8. No interior dos fogos

8.1. Em canalizações

8.1.1. Cozinha – Rupturas e/ou deficiências

Sim

8.1.2. I.S. - Rupturas e/ou deficiências

Sim

8.1.3. Escorrências de águas

Sim

8.2. Em madeiras

8.2.1. Rodapés, portas, janelas, ombreiras e
tacos de pavimento

Sim

8.3. Em pavimentos

8.3.1. Áreas abatidas e/ou em vias de ruir

Não

8.3.2. Sinais de abaulamento

Não

8.4. Em revestimentos de paredes

8.4.1. Fissuras acentuadas

Não

8.4.2. Rebocos desagregados

Pontualmente

8.4.3. Azulejos empolados

Sim

8.5. Em revestimentos de tectos

8.5.1. Escorrência de águas

Sim, originadas na cobertura, cozinhas e
sanitários

8.5.2. Áreas abatidas ou em vias de ruir

Não

8.5.3. Deformação acentuada

Não.....



9. Diversos

Este edifício, com características formais da arquitectura moderna portuguesa, constitui-se como um dos poucos exemplares dessa época em Almada-Velha, e por isso haverá que ter atenção particular na qualidade das obras a realizar.

Da breve análise estrutural realizada verifica-se que estamos perante um edifício com estrutura em betão, provavelmente construído ainda nos finais da década de 30 do século passado, e levantado sobre uma estrutura anterior, da qual subsistem algumas paredes grossas de alvenaria de pedra e uma abóbada num compartimento a tardóz.

No essencial, a construção mantém as características da obra levantada nessa primeira metade do séc.XX, mesmo no seu interior onde o desenho das portas é particularmente interessante, características que deverão ser mantidas e preservadas.

A remoção da caixilharia original em ferro pintado, veio retirar-lhe carácter, e introduzir dissonâncias que terão que ser analisadas e resolvidas

As obras a realizar deverão repor o equilíbrio original, respeitando-se deste modo a regulamentação em vigor, particularmente o Regulamento do Plano Director, dando-se atenção ao desenho e material das caixilharias dos vãos dos alçados, removendo-se os dois estores do 2º piso, limpando-se as cantarias com água e protegendo-as com produtos adequados, reformulando-se os funis e tubos de queda das águas pluviais, e de um modo geral, tudo o que tiver que ser executado deverá sê-lo no respeito pela qualidade formal e estilística do edifício.

A estrutura do edifício deverá também ser reparada, recorrendo-se a soluções técnicas e produtos adequados ao tipo de patologias identificadas.

Pelo acima exposto, o orçamento deverá ser muito claro em aspectos qualitativos, e bem enunciados os materiais e desenhos e soluções técnicas.



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

nlh

9

Todos os trabalhos a executar serão os necessários para corrigir as anomalias atrás descritas, a fim de repor as condições mínimas de salubridade e solidez, a que uma manutenção mínima legal, de 8 em 8 anos, tende a reduzir tais efeitos presentes e futuros.

Para constar, elaborei o presente relatório que assino.

Maria Jé Neves lnh

Arquitecta Maria José Lopes

NOTA: pelo nº 35, tem-se acesso a um comércio no R/C, um fogo no 1º andar onde vive a filha do proprietário, e a um fogo no 2º andar alugado. Pelo nº 35-A tem-se acesso a um comércio e a todo o logradouro e anexos aí construídos de modo um pouco anárquico. Pelo nº 37 tem-se acesso ao 1º andar e 2º andar alugados.

Paradoxalmente é também por este número 37 que se faz o acesso ao 1º e 2º pisos do edifício contíguo, o qual tem os números de polícia 37-A, 37-B e 37-C.

No entanto quer do ponto de vista estrutural quer do ponto de vista estilístico, trata-se de duas unidades separadas, e terão que ter forçosamente diferentes abordagens.

9.4. ARU – Formulários e documentos necessários

Estratégia de Reabilitação Urbana Simples ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro

Modelo I

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada

a).....
.....
..... na qualidade de
Proprietário(s)/Senhorio(s)/Administrador do Condomínio do edifício sito na.....
.....
com o nº de matriz, vem requerer de acordo com a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples
ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, a comparticipação nas obras a realizar no(s)
fogo(s) e/ou partes comuns do edifício acima identificado, solicitando para o efeito a aprovação do relatório
técnico referido em Instrução dos Processos do Cap. VI do referido documento estratégico e a sua junção aos
documentos anexos abaixo assinalados:

- Identificação do prédio, área útil, uso dos fogos e respectiva situação contratual (**Mod. II**) ☐
- Fotocópia do Registo Predial e/ou da Caderneta Predial ☐
- Fotocópia do(s) contrato(s) de arrendamento e do(s) último(s) recibo(s) da(s) renda(s) ☐
- Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referentes ao ano anterior ☐
- Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal ☐
- Certidão da Acta de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das
Obras nas partes comuns ☐
- Descrição dos diversos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados por
fogo e/ou partes comuns (**Mod.III**) ☐
- Declaração de compromisso de início de obras e de cumprimento do prazo de execução (**Mod.IV**) ☐
- Declaração sob compromisso de honra da não existência de outras comparticipações (**Mod.V**) ☐

Almada, de de

Pede Deferimento

a) Identificação do requerente – Nome, Residência, Nº do B.I., Nº de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada

1).....
.....
.....
.....
na qualidade de 2)....., vem solicitar a Vª Exa. Relatório Técnico ao edifício sito
na.....
freguesia de, com o processo de construção nº, de acordo
com a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

Pede Deferimento

Almada, de.....de.....

- 1) Identificação: nome, residência, nº de BI, data de emissão, arquivo, nº de contribuinte e naturalidade;
- 2) Senhorio/Inquilino/Administrador/Proprietário

**Estratégia de Reabilitação Urbana Simples
ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro**

Modelo V

DECLARAÇÃO

Para os efeitos contidos na Estratégia de Reabilitação Urbana Simples ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, declaro sob compromisso de honra que para o edifício localizado na n.º de matriz, não existem quaisquer outros incentivos, comparticipações ou bonificações concedidas pela Administração.

Almada, de de

Nota: A Administração reserva-se o direito de realizar as diligências julgadas necessárias para averiguar da veracidade do acima declarado.

**Estratégia de Reabilitação Urbana Simples
ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro**

Modelo IV

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE INÍCIO DE OBRAS E DE
CUMPRIMENTO DO PRAZO DE EXECUÇÃO

.....
.....
.....
.....
tendo requerido à Câmara Municipal de Almada, comparticipação para a realização de obras no
edifício sito na.....

.....
de acordo com a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples, ao abrigo do Decreto-Lei nº
307/2009, de 23 de Outubro, declara que se compromete a iniciar as obras no prazo máximo de
90 dias a contar da notificação do deferimento do pedido de comparticipação.

O prazo de execução das obras antes referidas é de dias.

Almada, de de

Assinatura do Declarante

.....

Nota: O valor da comparticipação terá de ser reembolsado se as obras não forem concluídas no prazo definido no
processo de aprovação dos incentivos.

a) Nome, Residência, N° do B.I., N° de Contribuinte e Naturalidade

ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro

Modelo III

[illegible]

Modelo II

Fogos e Estabelecimentos Comerciais

[illegible]

PARTE H

MUNICÍPIO DE ALJUSTREL

Aviso n.º 10835/2011

Para os devidos efeitos torna-se público que, por meu despacho datado de 26 de Abril de 2011, exonerei do lugar de secretário do meu Gabinete de Apoio Pessoal o Dr. Rui Pedro da Silva Faustino, com efeitos a partir de 9 de Maio de 2011.

9 de Maio de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal de Aljustrel, *Nelson Brito*.

304657552

Aviso n.º 10836/2011

Para os devidos efeitos torna-se público que, por meu despacho datado de 26 de Abril de 2011, nomeei para Secretário do Gabinete de Apoio Pessoal o Sr. António Marçalo Santana, com efeitos a partir de 9 de Maio de 2011.

9 de Maio de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal de Aljustrel, *Nelson Brito*.

304657658

Aviso n.º 10837/2011

Para os devidos efeitos torna-se público que, por meu despacho datado de 26 de Abril de 2011, nomeei para Secretário do Gabinete de Apoio Pessoal da Sr. Vereadora Maria da Conceição Franco Feio Rocha Parreira o Dr. Rui Pedro da Silva Faustino, com efeitos a partir de 9 de Maio de 2011.

9 de Maio de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal de Aljustrel, *Nelson Brito*.

304657763

MUNICÍPIO DE ALMADA

Edital n.º 446/2011

Eu, José Manuel Maia Nunes de Almeida, presidente da Assembleia Municipal do concelho de Almada

Torno público que na Segunda Reunião da Sessão Ordinária referente ao mês de Fevereiro de 2011, realizada no dia 25 de Fevereiro de 2011, a Assembleia Municipal de Almada aprovou, a Proposta N.º 35/X-2.º de iniciativa da Câmara Municipal aprovada em Reunião Camarária de 16/02/2011, sobre a “Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Cacilhas”, através da seguinte deliberação:

Considerando que a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas ao abrigo e no quadro do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, assenta no propósito de proporcionar e assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a protecção, promoção e valorização do património cultural.

A ARU de Cacilhas abrange uma área da Freguesia de Cacilhas que inclui: A Rua Cândido dos Reis, Beco do Bom Sucesso, Largo dos Bombeiros Voluntários e partes das Ruas Carvalho Freirinha e Elias Garcia.

A ARU de Cacilhas estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva designadamente aqueles que correspondem à Requalificação da Rua Cândido dos Reis.

A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

Considerando que a ARU de Cacilhas apresenta um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções

coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar e tem como principais objectivos os seguintes aspectos:

Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;

Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

Modernizar as infra-estruturas urbanas;

Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

Promover a fixação de população jovem;

Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentem num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social, cultural e ambiental.

Considerando que os apoios e incentivos previstos visam sobretudo actuar nas vertentes financeira, fiscal e regulamentar a que podem concorrer todos os proprietários de prédios ou fracções incluídos no perímetro da ARU de Cacilhas.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de comparticipações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a médias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Considerando que a Câmara deliberou, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na reunião de 22 de Setembro de 2010, submeter à apreciação do Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana, IP — tutelado pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, — a Estratégia de Reabilitação Simples, da Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas, onde constou a respectiva delimitação territorial, tendo aquele Instituto emitido parecer favorável incondicional à constituição da ARU de Cacilhas.

Considerando também que o documento de Estratégia de Reabilitação Urbana Simples de Cacilhas foi submetido a discussão pública, conforme exigência do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, pelo prazo de trinta dias e foi ainda apresentado em sessão pública efectuada a 13 de Janeiro de 2011, no Centro Municipal de Turismo, situado no Largo dos Bombeiros Voluntários, em Cacilhas.

Assim e tendo presente a Proposta da Câmara Municipal, aprovada em Reunião Camarária de 16/02/2011, a Assembleia Municipal de Almada nos termos e para os efeitos do artigo 79.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, e do artigo 53.º, n.º 3, alínea a), da Lei n.º 169/99, de 28 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, aprova a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Cacilhas, incluindo a documentação destinada ao subsequente processo de publicação, registo e depósito previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão

Territorial (RJIGT), que se encontra em anexo à deliberação camarária de 16/02/2011.

Por ser verdade se publica o presente «*edital*» que vai por mim assinado e irá ser afixado nos lugares do estilo deste concelho.

28 de Fevereiro de 2011. — O Presidente da Assembleia Municipal,
José Manuel Maia Nunes de Almeida.

Proposta para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples numa área da freguesia de Cacilhas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

CAPÍTULO I

Estatégias de Reabilitação Urbana da ARU de Cacilhas Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município

A proposta de se constituir a ARU de Cacilhas no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, constitui-se num primeiro passo que se pretende potenciador de uma experiência receptível para outras áreas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a protecção, promoção e valorização do património cultural.

1 — A ARU de Cacilhas no contexto das opções de desenvolvimento do município.

1.1 — Caracterização sumária dos territórios concelhios e da Cidade de Almada.

Situado na margem sul do estuário do rio Tejo, o concelho de Almada integra administrativamente o distrito de Setúbal e faz parte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o mais importante pólo de produção e de consumo do país.

O concelho de Almada reúne numa pequena área territorial um total de 71 km², um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas e de rara beleza. Uma faixa ribeirinha a Norte com 10 km de extensão, espreitando Lisboa e o Estuário do Tejo, ligada ao território por belíssimos vales rasgados na arribas de Lisboa, tendo como pano de fundo a paisagem protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, antigamente rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se a espaços, a característica paisagem dos vales e é ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica que é a Mata dos Medos. Não obstante esta pujança paisagística, o território sofreu com o crescimento urbano desordenado já referido e a tradução física desse processo representa ainda hoje, um passivo urbano e paisagístico que é preciso superar, nomeadamente através dos processos de ordenamento que a Câmara tem vindo a promover. Contudo há também uma ocupação urbana tradicional, onde subsiste e tem sido valorizado um património cultural e construído de algum significado, de que o expoente é a cidade de Almada, mas em que os núcleos urbanos da Costa de Caparica (recentemente promovida a cidade), a Trafaria, o Monte da Caparica, a Sobreda e a Charneca de Caparica, são igualmente aglomerados com importância na estruturação da rede urbana.

No concelho de Almada, hoje com uma população de cerca de 165 000 habitantes, a cidade de Almada, a sexta maior do país, com 101 500 habitantes, tem um papel destacado na hierarquia da rede urbana da Península de Setúbal e por conseguinte na Área Metropolitana de Lisboa. Está no centro do contínuo urbano que abraça os dois lados do rio, a denominada cidade das duas margens (PROTAML).

A proximidade a Lisboa, que justifica a denominação de “Entrada Sul de Lisboa” e a extensa frente de praias, de vocação claramente metropolitana, têm provocado uma enorme pressão sobre o Concelho de Almada que se traduz no número estimado de 8 milhões de visitantes (sazonais) por ano e numa população flutuante de 70.000 habitantes (maioritariamente segunda habitação na frente de praias e no planalto interior — Charneca, Quintinhas, Aroeira).

A travessia do Tejo é crucial para o padrão de deslocações e acessibilidades de e para o concelho. Deste sistema fazem parte a travessia rodoviária e ferroviária pela Ponte 25 de Abril, bem como os atravessamentos fluviais. O número de veículos que atravessam anualmente a ponte tem aumentado a um ritmo praticamente constante desde 1966, embora a introdução da alternativa ferroviária tenha atenuado esse crescimento.

O concelho é servido por vias estruturantes de nível superior, a A2 e o IC20. Esta rede será completada pelo IC32, a CRIPS (Circular Regional Interna, parte da concessão do Baixo-Tejo da Península de Setúbal), que assumirá especial relevo na acessibilidade rodoviária da AML, constituindo-se como anel distribuidor em torno do arco ribeirinho Sul.

Ao nível do transporte colectivo, a rede de Metropolitano ligeiro, o MST, cuja 1.ª fase já serve a área da ARU de Cacilhas, (paragens da Gil Vicente, 25 de Abril e Terminal de Cacilhas) irá impor uma reformulação do conceito de Transporte Colectivo no serviço às áreas urbanas da sub-região Almada-Seixal. A sua implementação no eixo central da cidade de Almada, será o motor para o reordenamento da vida urbana na cidade alargada que se estende do Laranjeiro a Cacilhas e ao Monte de Caparica, acentuando o carácter pedonal, comercial e de lazer da zona (a “baixa” da Cidade). As alterações do sistema de deslocações motivaram a elaboração pela Câmara Municipal do Plano de Deslocações — Acessibilidades 21, cuja concretização em curso, permitirá estabelecer e harmonizar o papel de cada modo de transporte neste novo paradigma de Cidade Sustentável.

1.2 — Apontamentos de História recente

Na transição dos séc. XIX — XX

O processo de formação do espaço urbano que constitui hoje a cidade de Almada, sofreu o primeiro grande impulso com o surto industrial do final do séc. XIX, em parte resultado também da crise gerada no sector vinhateiro pelo “oidium”, doença que dizimou parte significativa daquela cultura e que colocou no desemprego mais de um terço da mão-de-obra do sector. Os núcleos vizinhos de Almada — Cacilhas, Mutela, Caramujo e Piedade, assumiram então alguma expressão pela dinâmica própria das actividades industriais florescentes, remetendo Almada para um papel fundamentalmente administrativo e acabaram por se ligar, formando um contínuo urbano consolidado que hoje é parte integrante da cidade. No Ginjal, desde o séc. XVIII que se instalaram grandes armazéns de vinhos, vinagre e azeite, para serem escoados directamente pelo rio até Lisboa, para além de actividades artesanais complementares de tanoaria, conserva de peixe, oficinas e armazéns de aprestos navais, armazém de isco e frigorífico para apoio dos navios de pesca do alto mar. Na segunda metade de Novecentos, após o reforço da muralha ao longo do cais, implanta-se a indústria de construção naval: os estaleiros de António José Sampaio, primeiro e de Parry & Son depois, que relegam para segundo plano as restantes actividades (pré-industriais).

As sucessivas mudanças que a transferência de mão-de-obra do sector primário para o secundário induziram nos tecidos económico e social, perduraram até à primeira década do séc. XX, altura em que se iniciou um período de estagnação e crise no sector industrial. Só mais tarde, já nos anos 30, se retomam os movimentos migratórios do campo para a região de Lisboa.

Em Almada a instalação de unidades ligadas a um subsector de especialização produtiva — a construção e reparação naval: Estaleiros Navais do Alfeite, em substituição do Arsenal da Marinha de Lisboa, a Companhia Portuguesa de Pescas no Olho de Boi, bem como a transferência dos Estaleiros da “Parry & Son” para Cacilhas, aliada ao desenvolvimento dos transportes fluviais e rodoviários, foram motores para a fixação crescente de novas populações e responsáveis pela definição do perfil produtivo do concelho, marcando durante décadas a estrutura do emprego local, mas acentuaram em contrapartida as carências de alojamento e de desenvolvimento urbano (infra-estruturas básicas, equipamentos, serviços...).

Duarte Pacheco e o novo planeamento urbanístico

Para atender a esses problemas e empenhado em promover a imagem do regime, o Ministro das Obras Públicas de então, Engenheiro Duarte Pacheco, preconiza um conjunto de medidas, consagradas na legislação de 1934 sobre Planos Gerais de Urbanização, inovadoras e de grande repercussão na estruturação de todo o território nacional. Para dar corpo às novas ideias são convidados urbanistas estrangeiros a quem se associam os melhores técnicos nacionais, alguns também com formação internacional. Faria da Costa em 1943 e Etienne DeGroer em 1944 são convidados para elaborar o Plano de Urbanização do Concelho de Almada. Embora, quando em 1947 são elaborados os Planos da Costa de Caparica e do Aglomerado Leste e do Centro Cívico da Cidade, já o carácter radical dos pressupostos do ideal de Duarte Pacheco para os Planos, se tivesse desviado da intenção inicial de conferir às Câmaras Municipais papel interveniente, através de uma política de solos efectiva, para se cingir à mera orientação das actividades dos particulares, não deixou de ser significativa e de ter um carácter estruturante a intervenção urbanística resultante. De facto o desenho urbano que ainda hoje é a espinha dorsal do centro urbano da Cidade de Almada, foi moldada nessa época e os posteriores desenvolvimentos, expansões e renovações suportaram-se

nessa matriz. A intervenção, axiada segundo duas vias fundamentais, uma ligando Cacilhas ao núcleo central de Almada (rua da Incrível Almadense), a outra no sentido Nascente — Poente (av. D. Afonso Henriques), apoiada em duas praças (MFA e Gil Vicente), serviu de suporte a toda a expansão dos anos 50 e 60 e conserva ainda hoje, apesar de algumas dissonâncias tipológicas de épocas posteriores, uma certa unidade formal.

Os Anos 60 do séc. XX

Nos anos 60, primeiro com a perspectiva da construção da ponte sobre o Tejo e a partir de 1966 com a sua concretização e tendo como pano de fundo um contexto económico favorável, assiste-se a um movimento de especulação fundiária e imobiliária acompanhado de ocupação urbana em larga escala, caracterizado em termos urbanísticos, por uma ruptura morfológica e tipológica com o tecido existente, de que a ocupação junto a Cacilhas, conhecida por “Canecão” é um caso exemplar. As disfunções urbanísticas agravam-se neste período, muito pela dimensão das operações, pela dinâmica dos particulares, “encarregues” a partir de então, não só de construir mas também de urbanizar e pela incapacidade do Estado de regular a transformação do uso do solo. Nasceram, crescem e multiplicam-se os “bairros de lata”, as construções clandestinas, os subúrbios desqualificados, prosperam os especuladores, loteadores e construtores civis. Na zona central histórica da Cidade, as consequências fizeram-se notar de forma mais ou menos acentuada. No Ginjal, com a mudança que o transporte rodoviário introduziu, a funcionalidade do “cais” deixou de fazer sentido. Muito rapidamente a maioria das actividades económicas instaladas entraram em acelerado declínio o que levou ao abandono do edificado, hoje em estado de quase ruína.

Em Almada Velha, outrora antigo centro funcional e simbólico da cidade, embora o tradicional eixo comercial (Rua Direita-Rua Capitão Leitão) tenha perdido capacidade de competir com os novos eixos emergentes, foi capaz de resistir melhor ao declínio físico e funcional e manter mais ou menos incólume a sua homogeneidade morfológica, precisamente por causa do ambiente urbano de qualidade apreciável, pelo forte carácter identitário e pela manutenção de alguns serviços e actividades que continuaram a funcionar como âncoras de atractividade (nomeadamente os Paços do Concelho e outros Serviços Municipais).

Já em Cacilhas, no primeiro troço do Cais do Ginjal, no Largo Alfredo Diniz e na Rua Cândido dos Reis se manteve, sobretudo na última que é o eixo estruturante da ARU de Cacilhas, uma forte concentração de estabelecimentos de Restauração, mantendo viva embora em condições físicas precárias, uma tradição de zona popular de excursões gastronómicas que atravessou todo o séc. XX e encontra múltiplos testemunhos na literatura e noutras manifestações artísticas nomeadamente musicais.

A reutilização da cidade tradicional, a partir dos anos 90

Preservar, reutilizando o património urbano e arquitectónico, passou a ser um objectivo estratégico de muitas cidades, não só como forma de valorizar e afirmar a memória colectiva das comunidades, enquanto factor de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados cada vez mais apelativos do turismo e do lazer ou seja, poder dispor de um novo recurso para dinamizar a transformação qualitativa do espaço público, tão sujeito às consequências que a expansão das periferias tem trazido aos centros tradicionais.

Almada foi protagonista de duas intervenções de reabilitação urbana já nos anos 90, distintas na forma e no conteúdo, mas que procuraram em ambos os casos, através de um conjunto de investimentos com o objectivo de contribuir para a sua requalificação, revitalizar os núcleos históricos e a sua frente ribeirinha. Desde 1989 até 1993 e com co-financiamento da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal — OI/PS, que assegurou, não só a recuperação do edificado em parte da zona histórica, como esboçou alguma a revitalização do tecido económico e social presente. Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana “Nova Almada Velha” congregou várias iniciativas, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento global para dinamizar económica, social e fisicamente na zona antiga de Almada e do Cais do Ginjal: as duas operações marcaram o início da inversão do processo de declínio e degradação característicos dos núcleos históricos e ao longo do Séc. XX confirmaram no terreno todo o potencial que as estratégias integradas de revalorização encerram.

1.3 — Contextualização na Visão Estratégica da Cidade

Orientações do PDM em vigor e concretizações na área da Reabilitação

O PDMA em vigor preconiza, em termos de objectivos estratégicos de desenvolvimento o “Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e do seu papel na Região” e a “Melhoria do Ambiente Natural

e do Ambiente Construído” e concretiza relativamente à Qualificação do Espaço Urbano a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”.

Com a entrada em vigor do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) e de Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), o município de Almada foi um dos pioneiros na adesão a estes programas, tendo sido uma das autarquias com mais expressão na aplicação dos respectivos incentivos.

Como já ficou referido, em paralelo com a elaboração do PDM (1987-93) que consagrou o valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos, a Câmara Municipal, com financiamento da OI/PS-FEDER (1.º Quadro Comunitário de Apoio), lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete dos quarteirões que constituem o Núcleo Histórico de Almada Velha. Esta intervenção permitiu realizar obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes.

Ainda neste quadro de apoio financeiro (OI/PS) a Autarquia adquiriu e reabilitou o único edifício então classificado do núcleo, a Casa da Cerca, onde instalou o Centro de Arte Contemporânea, com funcionamento regular desde 1993.

Em finais dos anos 90, surge nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas sócio-económicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à intervenção.

Basicamente, a intervenção desenvolvida articulou um conjunto de projectos em torno dos seguintes objectivos:

Qualificar urbanisticamente o núcleo de Almada Velha;

Contribuir para o reequilíbrio dos usos e das funções da zona de Almada Velha e do Cais do Ginjal;

Tornar Almada Velha e o Cais do Ginjal mais atractivos para a fixação de novas actividades empresariais, nomeadamente nos sectores do turismo cultural e do lazer;

Criar um circuito turístico-cultural que articulasse a oferta histórico-patrimonial de Almada Velha com a fruição paisagística da frente ribeirinha;

Devolver à Cidade a fruição do Rio;

Melhorar os padrões de vida das populações locais.

O PRU representou uma importante oportunidade de avançar com novos investimentos na zona, mas sobretudo permitiu alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente da promoção do emprego, da formação e da dinamização local, estendendo a participação a entidades extra municipais.

A intervenção desenvolvida centrou-se assim:

No reforço da oferta de equipamentos culturais, com a construção do Museu de Sítio, dedicado ao período medieval da história da cidade e do Jardim Botânico do Centro de Arte Contemporânea na Quinta da Cerca;

Na dinamização económica de Almada Velha, através da construção de um edifício para a instalação de um núcleo empresarial, com vista a estimular a criação de pequenas empresas na área dos serviços de apoio à cultura, formação e turismo e na reconversão/adaptação e construção de espaços para a restauração (Jardim do Castelo, antigos Lavadouros Municipais e edifício de recepção do Elevador da Boca do Vento);

Na valorização da Frente Ribeirinha, através do tratamento de uma parte do Cais do Ginjal, na reabilitação do conjunto monumental da Fonte da Pipa (séc. XVIII), na construção do Jardim do Rio e do Elevador da Boca do Vento, que assegura a ligação desta zona ao núcleo de Almada;

Na valorização do núcleo histórico, através da melhoria dos seus espaços exteriores, do ordenamento da circulação automóvel e do estacionamento, mas também através da investigação e divulgação do seu património histórico, arqueológico, arquitectónico e ambiental;

Na sensibilização para os valores culturais locais, através da realização de um conjunto de acções de formação e de iniciativas de dinamização e animação cultural polarizadas fundamentalmente pelas áreas artístico-culturais e que foram executadas com o envolvimento de um conjunto de associações locais.

Em síntese o PRU representou para o Município uma importante oportunidade de executar uma política de reabilitação do centro histórico da Cidade e de melhorar a ligação à frente ribeirinha do Cais do Ginjal, e sobretudo articular uma estratégia de intervenção, avançando em domi-

nios inovadores e envolvendo agentes locais, em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e arqueológica, o apoio a acções de estudo e divulgação da história local.

Revitalização Almada Velha — Ginjal, Cultura Lazer e Turismo, Parcerias para a Regeneração Urbana — Frentes Ribeirinhas — POLIS XXI

No âmbito de aprovação da candidatura ao QREN em título, estão em curso uma série de acções e projectos com especial incidência na área delimitada nesta candidatura à ARU de Cacilhas.

Dos projectos e programas a realizar ou em curso destacam-se:

A requalificação da Rua Cândido dos Reis
O tratamento do Passeio Ribeirinho de Cacilhas ao Olho-de-boi
A animação do Passeio Ribeirinho
“Caldeirada” — uma visita inesperada
As artes de Rua
A reabilitação do Museu Naval de Almada
O apoio à Prática de Actividade Náutica
A consolidação da Escarpa Ribeirinha

Do ponto de vista da realização física, para a área delimitada da ARU de Cacilhas já em fase de lançamento de concurso para obra, tem especial relevância a Requalificação da Rua Cândido dos Reis, cujos aspectos fundamentais passamos a descrever:

Na sequência da chegada do Metro Sul do Tejo ao Largo Alfredo Diniz (interface de Cacilhas), a intervenção na R. Cândido dos Reis tem como objectivo qualificar uma das principais artérias do antigo núcleo histórico de Cacilhas, através da valorização da frente comercial, que apresenta nesta artéria uma elevada densidade, adaptando o sistema de circulação automóvel aos novos requisitos de mobilidade entretanto disponibilizados.

A operação passa pela revitalização das funções comerciais e de reforço da animação do espaço público através da pedonalização da rua, o que possibilitará a ocupação do espaço exterior pelas esplanadas dos estabelecimentos de restauração aqui dominantes, bem como pela introdução da valência ciclável e reorganização do tráfego automóvel, condicionando-o a acessos para moradores e a cargas e descargas.

Esta intervenção é igualmente importante no reforço da vocação de prestação de serviços aos excursionistas que chegam a Cacilhas através do transporte fluvial em busca do Cristo-Rei, da gastronomia local e do usufruto paisagístico de que se beneficia a partir desta zona e depois através do Cais do Ginjal e ainda pelo facto de, estar prevista na R. Cândido dos Reis a instalação dos Serviços e Posto de Turismo de Cacilhas, que funcionarão como centro de acolhimento, apoio turístico e ponto de partida para a exploração do território.

A reconversão do antigo edifício dos Bombeiros Voluntários no Centro Municipal de Turismo, onde funciona o serviço de atendimento, os serviços de turismo da autarquia e o futuro Observatório do Turismo do concelho de Almada, que se situa no topo desta rua, permite marcar o início de um percurso turístico-recreativo, que já hoje apresenta esta vocação. Refira-se ainda que aqui se situa a Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso construída em 1759, no antigo local do templo evocativo a Santa Luzia, que foi completamente destruído pelo terramoto de 1755, e que possui revestimento azulejar deste período.

A área de intervenção é de 8.169 m² abrangendo a Rua Cândido dos Reis e o seu envolvimento directo, Largo dos Bombeiros Voluntários, Beco do Bom Sucesso, o troço da Rua Comandante António Feio entre o Largo dos Bombeiros e o cruzamento com a Rua Liberato Teles, e a parte final da Rua Elias Garcia junto ao antigo quartel dos Bombeiros e envolve pavimentação, caldeiras, instalação de sumidouros, iluminação e mobiliário urbano.

Este conjunto de iniciativas constituíram os primeiros passos de um processo que se sabe necessariamente moroso, visando assegurar a Revitalização Sustentada do Núcleo Central Histórico da Cidade, apostando na reabilitação urbana em todas as suas vertentes nomeadamente na valorização patrimonial (tanto do edificado como do imaterial) e criando condições favoráveis para a instalação de actividades económicas diversificadas que tirem partido da vizinhança da Frente Urbana Ribeirinha a Norte e da Baixa da Cidade, imediatamente a Sul.

Visão Estratégica para a Cidade de Almada

A cidade de Almada tem sido espaço prioritário de actuação e palco para um conjunto muito vasto e diverso de intervenções, procurando-se explorar as suas principais potencialidades, fortalecer o seu papel como um lugar de integração social e cultural, promover novas dinâmicas económicas, consolidar as bases para a

sua qualificação. Visa-se assim materializar um grande objectivo do Município, partilhado aliás com o PROTAML, que consiste em consolidar a Cidade de Almada enquanto centralidade metropolitana de primeira importância, no contexto da Cidade das duas margens.

A gestão da cidade, do seu desenvolvimento urbano, tem procurado integrar todas as componentes referidas num programa de acção coerente que assente em abordagens integradas, garantindo a sua sustentabilidade. Os domínios de intervenção escolhidos correspondem, no essencial, às prioridades que vêm sendo fixadas pela Comissão Europeia que, como estratégia, conferiu à programação regional uma dimensão urbana explícita.

A cidade antiga é, certamente, o lugar urbano onde a memória colectiva melhor se revê. A recuperação do património histórico e cultural será importante para o desenvolvimento do turismo e para as empresas que se venham a implantar na cidade, mas antes de mais essencial para o bem estar dos seus habitantes e para o reforço do seu sentimento de pertença e de identidade.

Desenvolver o turismo, no caso do Centro histórico da cidade de Almada o turismo urbano, passará pela organização de “pacotes”/percursos que correspondam a itinerários culturais, assentando a sua divulgação em meios de informação atractivos e funcionais.

Intervir na cidade a este nível, em nosso entender, não é só tirar partido das vistas panorâmicas, dos percursos e lugares notáveis. Cuidar da paisagem natural e urbana e valorizar o património, devem contribuir para a criação de novas dinâmicas culturais, que levem a população a identificar-se com a sua cultura, a saber preservá-la, mas também a fruí-la e a criar condições de suporte, a montante do sector turístico, para viabilizar a localização de actividades em áreas como o comércio, a restauração, as indústrias criativas.

A complexidade e dimensão dos constrangimentos que identificamos, de natureza urbanística, social e económica, conduzem-nos à necessidade de evoluir para formas cada vez mais integradas de actuação, envolvendo novos agentes e agindo sobre uma área mais vasta, de modo a permitir articular novas oportunidades e produzir efeitos no desejado reforço da coesão territorial e na dinamização socio-económica da cidade.

Já vasta experiência acumulada na sequência das iniciativas e programas de intervenção na cidade de Almada, em particular em Almada Velha, confirma a convicção da necessidade de uma maior articulação entre os vários níveis de administração, o envolvimento dos privados, a participação dos cidadãos bem como a mobilização de meios técnicos e financeiros que garantam a eficácia e a sustentabilidade de intervenção de cariz regenerativo.

Intervenções programadas e em curso

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa do território da Cidade estão em curso ou já concluídos os seguintes Estudos e Planos de carácter urbanístico, que como se evidencia no cartograma em anexo e abrangem áreas na envolvente próxima, ou mesmo imediata, da zona de intervenção agora definida:

Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) de Almaraz-Ginjal e PPs subsequentes.

Orientado para a requalificação urbana e ambiental da Frente Ribeirinha Norte da Cidade na sua articulação com os Núcleos Históricos de Cacilhas e Almada com destaque para o tratamento da Estação Arqueológica do Almaraz e do Cais do Ginjal.

Constitui um dos suportes técnicos da candidatura no âmbito das Frentes Ribeirinhas, já aprovada para a zona e a que nos temos vindo a referir.

Plano de Pormenor (PP) da Área do Interface de Cacilhas e da sua envolvente.

Tem como objectivo principal a reformulação funcional do Interface (em parte já cumprida com a chegada do MST) e a reabilitação do envolvente Núcleo Histórico de Cacilhas.

PU de Almada Nascente (aprovado em 2009).

Com o objectivo de regenerar uma vasta área ribeirinha da Cova da Piedade até Cacilhas (fazendo aqui fronteira com o PP atrás referido).

CAPÍTULO II

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

1 — A ARU de Cacilhas abrange uma área da Freguesia de Cacilhas que inclui: A Rua Cândido dos Reis, Beco do Bom Sucesso, Largo dos Bombeiros Voluntários e partes das Ruas Carvalho Freirinha, e Elias Garcia, (Ver figura 1).



2 — A ARU de Cacilhas estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

3 — Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva designadamente aqueles que correspondem à Requalificação da Rua Cândido dos Reis.

4 — A reabilitação do edifício da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

CAPÍTULO III

Prioridades e Objectivos

1 — Na ARU de Cacilhas parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

2 — Considerando tratar-se de uma operação de reabilitação urbana *simples*, não obstante de, no caso concreto, integrar uma componente de investimento considerável no espaço público, tem como principais objectivos os seguintes aspectos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;
- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infra-estruturas urbanas;

f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

i) Promover a fixação de população jovem;

j) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

l) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

m) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

n) Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.

3 — Caso exista a necessidade de proceder à selecção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edificado as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

- a) Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
- b) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;
- c) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
- d) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;
- e) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;

- f) Edifícios com usos não habitacionais;
- g) Caso existam candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

CAPÍTULO IV

Modelo de Gestão

1 — Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

2 — A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edifício, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

3 — Para a Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas a Câmara Municipal de Almada assegurou desde já, através de programas de investimento público a requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

4 — A área de reabilitação urbana abrange, designadamente uma área do Centro Histórico de Cacilhas e a área classificada como imóvel de interesse público da Fábrica Romana de Salga de Cacilhas e parte da respectiva zona de protecção e está classificada no PDMA como área urbana consolidada.

5 — A entidade gestora da ARU de Cacilhas é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela qualificação urbana.

6 — A reabilitação dos edifícios ou fracções assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Director de Almada, publicado na 1.ª série B, por resolução do Conselho de Ministros, 5/97, em 14 de Janeiro de 1997, naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado no *Diário da República*, n.º 93, 2.ª série, em 14 de Maio de 2008 e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respectivas áreas de protecção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.

7 — O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Capítulo V — Quadro de Apoios e Incentivos.

8 — O programa assegurará um atendimento prioritário às respectivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respectivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também a posteriori durante a vigência do programa.

9 — Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

10 — Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

CAPÍTULO V

Quadro de Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo actuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de comparticipações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edifício naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Incentivos de natureza financeira:

1 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fracção registada para edifícios anteriores da 1951.

2 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fracção registada para edifícios anteriores da 1951.

3 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fracção registada para edifícios posteriores da 1951.

4 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 1000€ por fracção registada para edifícios posteriores da 1951.

5 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.

6 — Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar fracções.

7 — Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

8 — Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fracção que comprovadamente necessite de realojamento temporário, atendendo à natureza das obras a realizar no prédio.

9 — Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.

10 — Isenção das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, mudança de uso e de comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de reabilitação, alteração e ou ampliação, em edifícios a reabilitar.

11 — Manutenção do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECREIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.

12 — Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar. Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

13 — Dedução à colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

14 — Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.

15 — Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.

16 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

17 — Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

18 — IVA à taxa reduzida.

19 — Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas.

20 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

21 — Sistema de monitorização periódica do edifício com vista antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após o ano da recepção.

22 — Regulamento próprio com estudo de fachadas, alinhamentos e cerceas.

23 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

24 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

25 — Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

26 — Criação do “Balcão da Reabilitação” para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações.

Condicionantes para atribuição de incentivos:

27 — Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada e cessarão sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatados ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

28 — As subvenções de natureza financeira previstas nos pontos 1 a 6 do Capítulo V, Quadro de Apoios e Incentivos, serão pagas no valor de 2/3 do montante aprovado quando, atestado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada, se verifique que está realizada em obra igual percentagem dos trabalhos. O remanescente será concedido após a boa conclusão das obras.

29 — Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.

CAPÍTULO VI

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Acções

I — Enquadramento,

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação podem concorrer todos os proprietários de prédios ou fracções incluídos no perímetro da ARU de Cacilhas.

Para a concessão dos apoios e incentivos será necessário que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios de forma a assegurar a sua coerência intrínseca, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando-se assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Do mesmo modo deverá ser assegurada a correcção das patologias existentes no que diz respeito aos aspectos de saúde e salubridade bem como os de natureza estrutural.

II — Instrução dos Processos.

1 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do Proprietário.
- Fotocópia do n.º de Contribuinte do Proprietário.
- Fotocópia dos últimos recibos de renda.
- Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.
- Caderneta Predial ou Registo Predial.
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.
- Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- Descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados.

2 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.
- Certidão da Acta de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.
- Caderneta Predial ou Registo Predial.
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.
- Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- Descrição dos trabalhos a efectuar, sua duração e respectivos orçamentos discriminados.

3 — Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 será necessária a entrega de projecto para aprovação nas entidades competentes.

III — Instrumentos de Execução.

1 — Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, correntemente designado REGEU.

2 — Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de Agosto de 1951.

3 — Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

4 — Os edifícios com um único uso que não permitam a tipificações de fracções de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento de 80m2 inteiros por cada fracção.

5 — Os edifícios que possuírem condições para aderirem aos programas RECRJA ou RECRIPH, poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo no entanto cumulativamente beneficiar dos Incentivos de natureza financeira previstos nos pontos 1 a 6 do Capítulo V, ou de outras comparticipações de natureza financeira de âmbito nacional existentes ou a criar.

6 — A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do CAPÍTULO V Apoios e Incentivos.

7 — Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e ou a execução de obras de obras coercivas.

8 — Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.

9 — A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepitível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.

204664842

MUNICÍPIO DE ALMODÓVAR

Aviso (extracto) n.º 10838/2011

Em cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, torna-se público que foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado com Luísa Cândida Mendinhos Messias, na carreira/categoria de Técnico Superior, para o exercício das funções de professora de ensino básico, auferindo a remuneração base de 1.201,48 €, correspondente à 2.ª posição remuneratória da categoria e ao nível remuneratório 15 da tabela remuneratória única, com efeitos a 02 de Maio de 2011.

2 de Maio de 2011. — O Presidente da Câmara, António José Messias da Rosário Sebastião.

304636679

MUNICÍPIO DA AMADORA

Aviso n.º 10839/2011

Para os devidos efeitos, e em cumprimento do disposto na alínea b), do n.º 1, do artigo 37.º, da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, se anuncia que por meu despacho datado de 1 de Abril de 2011, na sequência de procedimento concursal comum, aberto por aviso publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 110, em 8 de Junho de 2010, de acordo com a ordenação da respectiva lista unitária de ordenação final, designei para celebração de contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, na carreira e categoria de assistente técnico (área de higiene e segurança no trabalho) o trabalhador Guilherme Pires de Sousa, com efeitos a 18 de Abril de 2011.

1 de Abril de 2011. — Por delegação de competências do Presidente da Câmara, a Vereadora Responsável pela Área de Recursos Humanos, Rita Madeira.

304597167

Aviso n.º 10840/2011

Para os devidos efeitos se anuncia que na sequência de processo de selecção para o cargo de Directora do Departamento Financeiro, aberto por aviso publicado na Bolsa de Emprego Público, de 5 de Novembro de 2004 e no jornal "Público", nomeei, por meu despacho de 11 de Abril de 2011 e ao abrigo do n.º 3 do artigo 21.º da Lei n.º 2/2004, de 15 de Janeiro, alterada pela Lei n.º 51/2005, de 30 de Agosto, e adaptada à Administração Local pelos Decretos-Lei n.º 93/2004, de 20 de Abril e n.º 104/2006, de 7 de Junho, Margarida Maria Pinto Guimarães, em comissão de serviço, pelo período de três anos, porquanto se considerou que esta reúne todos os requisitos legais para provimento do cargo de direcção intermédia de 1.º grau — Director de Departamento, e possui o perfil pretendido para prosseguir as atribuições e objectivos do serviço correspondente à respectiva unidade orgânica, como comprova o seu currículo profissional e académico.

Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva no âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN; Parcerias para a Regeneração Urbana — POLIS XXI.

A reabilitação do edifício da sua iniciativa própria ou das notificações e titulares de outros direitos, ônus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

A ARU de Almada Velha apresenta um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar e tem como principais objetivos os seguintes aspetos:

Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

Modernizar as infraestruturas urbanas;

Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

Promover a fixação de população jovem;

Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social, cultural e ambiental.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Considerando que a Câmara Municipal deliberou, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na reunião de 06 de julho de 2011, submeter à apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, a Estratégia de Reabilitação Simples, da Área de Reabilitação Urbana de Almada, onde constou a respetiva delimitação territorial tendo aquele Instituto emitido parecer favorável incondicional à constituição da ARU de Almada.

Considerando também o documento de Estratégia de Reabilitação Urbana Simples foi submetido a discussão pública, conforme exigência do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, pelo prazo de trinta dias e foi ainda apresentado em sessões públicas efetuadas a 15 e 28 de novembro de 2011, pelas 21 horas, no Salão de festas da SFIA — Sociedade Filarmónica Incrível Almadense, na Rua da SFIA, em Almada.

Assim e tendo presente a Proposta da Câmara Municipal, aprovada em Reunião Camarária de 07/12/2011, a Assembleia Municipal de Almada nos termos e para os efeitos do artigo 79.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, e do artigo 53.º, n.º 3, alínea a), da Lei n.º 169/99, de 28 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, aprova a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Almada, incluindo a documentação destinada ao subsequente processo de publicação, registo e depósito previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que se encontra em anexo à deliberação camarária de 07/12/2011.

Por ser verdade se publica o presente «edital» que vai por mim assinado e irá ser afixado nos lugares do estilo deste concelho.

20 de dezembro de 2011. — O Presidente da Assembleia Municipal, José Manuel Maia Nunes de Almeida.

Proposta para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples no núcleo histórico da cidade de Almada; comumente chamado de Almada-Velha (delimitação em cartograma anexo) ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

CAPÍTULO I

Estratégias de Reabilitação Urbana da ARU de Almada Velha

Compatibilização Com as opções de desenvolvimento do Município

A proposta de se constituir a ARU de Almada Velha no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, constitui-se na sequência natural da experiência da criação da ARU de Cacilhas, e ainda potenciador da continuação de uma experiência recetível para outras áreas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

1 — A ARU de Almada Velha no contexto das opções de desenvolvimento do município

1.1 — Caracterização sumária do território concelhio e da Cidade de Almada

Situado na margem sul do estuário do rio Tejo, o concelho de Almada integra administrativamente o distrito de Setúbal e faz parte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o mais importante pólo de produção e de consumo do país.

O concelho de Almada reúne numa pequena área territorial com um total de 71 km², um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas e de rara beleza. Uma faixa ribeirinha a Norte com 10 km de extensão, espreitando Lisboa e o Estuário do Tejo, ligada ao território por belíssimos vales rasgados na arribas. A frente de mar com mais de 13 km das melhores praias da região de Lisboa, tendo como pano de fundo a paisagem protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, antigamente rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se a espaços, a característica paisagem dos vales e é ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica que é a Mata dos Medos. Não obstante esta pujança paisagística, o território sofreu com o crescimento urbano desordenado já referido e a tradução física desse processo representa ainda hoje, um passivo urbano e paisagístico que é preciso superar, nomeadamente através dos processos de ordenamento que a Câmara tem vindo a promover. Contudo há também uma ocupação urbana tradicional, onde subsiste e tem sido valorizado um património cultural e construído de algum significado, de que o expoente é a cidade de Almada, mas em que os núcleos urbanos da Costa de Caparica, Trafaria, Monte da Caparica, Sobreda e Charneca de Caparica, se constituem aglomerados importantes na estruturação da rede urbana concelhia.

No concelho de Almada, hoje com uma população de cerca de 165 000 habitantes, a cidade de Almada, a sexta maior do país, com 101 500 habitantes, tem um papel destacado na hierarquia da rede urbana da Península de Setúbal e por conseguinte na Área Metropolitana de Lisboa. Está no centro do contínuo urbano que abraça os dois lados do rio, a denominada cidade das duas margens (PROTAML).

A proximidade a Lisboa, que justifica a denominação de “Entrada Sul de Lisboa” e a extensa frente de praias, de vocação claramente metropolitana, têm provocado uma enorme pressão sobre o Concelho de Almada que se traduz no número estimado de 8 milhões de visitantes (sazonais) por ano e numa população flutuante de 70.000 habitantes (maioritariamente de segunda habitação na frente de praias e no planalto interior — Charneca, Quintinhas, Aroeira).

A travessia do Tejo é crucial para o padrão de deslocamentos e acessibilidades de e para o concelho. Deste sistema fazem parte a travessia rodoviária e ferroviária pela Ponte 25 de Abril, bem como os atravessamentos fluviais. O número de veículos que atravessam anualmente a ponte tem aumentado a um ritmo praticamente constante desde 1966, embora a introdução da alternativa ferroviária tenha atenuado esse crescimento.

O concelho é servido por vias estruturantes de nível superior, a A2 e o IC20. Esta rede será completada pela ER- 377.2 e IC32, a CRIPS (Circular Regional Interna, parte da concessão do Baixo-Tejo da Península de Setúbal), a qual assumirá especial relevo na acessibilidade rodoviária da AML, constituindo-se como anel distribuidor em torno do arco ribeirinho Sul (definido por áreas dos concelhos de Almada, Seixal e Barreiro).

Ao nível do transporte coletivo, a rede de Metropolitano ligeiro, o MST, cuja 1.ª fase encosta à área da ARU de Almada-Velha (paragens

da Gil Vicente, São João Batista e Cidade de Almada) irá impor uma reformulação do conceito de Transporte Coletivo no serviço às áreas urbanas da sub-região Almada-Seixal. A sua implementação no eixo central da cidade de Almada, será o motor para o reordenamento da vida urbana na cidade alargada que se estende do Laranjeiro a Cacilhas e ao Monte de Caparica, acentuando o caráter pedonal, comercial e de lazer da zona (a “baixa” da Cidade). As alterações do sistema de deslocações motivaram a elaboração pela Câmara Municipal do Plano de Deslocações — Acessibilidades 21, cuja concretização em curso, permitirá estabelecer e harmonizar o papel de cada modo de transporte neste novo paradigma de Cidade Sustentável.

A introdução do Flexibus, constitui-se num sistema de mobilidade inclusiva de grande importância em Almada-Velha. Destinado prioritariamente à população sénior e júnior, este sistema de mini autocarros adquiridos pela Autarquia, visa melhorar as condições de acesso aos equipamentos (sociais e culturais), zonas comerciais, parques de estacionamento e outros meios de transporte público, como autocarros e metro de superfície.

1.2 — Na transição do séc. XIX — XX

O processo de formação do espaço urbano que constitui hoje a cidade de Almada, sofreu o primeiro grande impulso com o surto industrial do final do séc. XIX, em parte resultado da crise gerada no setor vinhateiro pelo “oidium”, doença que dizimou parte significativa daquela cultura e que colocou no desemprego mais de um terço da mão de obra do setor. Os núcleos vizinhos da Almada de então — Cacilhas, Mutela, Caramujo e Piedade, assumiram expressão decorrente da dinâmica própria das atividades industriais florescentes e aí localizadas, remetendo Almada para um papel fundamentalmente administrativo. Na primeira metade do século XX, estes conjuntos urbanos cresceram, e acabaram por se ligar, formando um contínuo urbano consolidado que hoje é parte integrante da cidade.

No Ginjal (Cacilhas) instalavam-se desde o séc. XVIII grandes armazéns de vinhos, vinagre e azeite, produtos escoados diretamente pelo rio até Lisboa, e daqui para fora do País. Para além de atividades artesanais complementares de tanoaria, conserva de peixe, oficinas e armazéns de aprestos navais, armazém de isco e frigorífico para aposto dos navios de pesca do alto mar, foi na segunda metade de Novecentos, após o reforço da muralha ao longo do cais, que se implantou a indústria de construção naval: os estaleiros de António José Sampaio, primeiro e de Parry & Son depois, que relegam para segundo plano as restantes atividades (pré-industriais).

As sucessivas mudanças que a transferência de mão de obra do setor primário para o secundário induziram nos tecidos económico e social, perduraram até à primeira década do séc. XX, altura em que se iniciou um período de estagnação e crise no setor industrial.

Só mais tarde, já nos anos 30, se retomam os movimentos migratórios do campo para a região de Lisboa, e em Almada a instalação de unidades ligadas a um subsector de especialização produtiva — a construção e reparação naval: Estaleiros Navais do Alfeite, em substituição do Arsenal da Marinha de Lisboa, a Companhia Portuguesa de Pescas no Olho de Boi, bem como a transferência dos Estaleiros da “Parry & Son” para Cacilhas.

Paralelamente, o desenvolvimento dos transportes fluviais e rodoviários, foram motores para a fixação crescente de novas populações e responsáveis pela definição do perfil produtivo do concelho, marcando durante décadas a estrutura do emprego local, e acentuando como contrapartida significativas carências de alojamento, e infraestruturas de todo o tipo.

Duarte Pacheco e o novo planeamento urbanístico

Para atender a esses problemas e empenhado em promover a imagem do regime, o Ministro das Obras Públicas de então, Engenheiro Duarte Pacheco, preconiza um conjunto de medidas, consagradas na legislação de 1934 sobre Planos Gerais de Urbanização, inovadoras e de grande repercussão na estruturação de todo o território nacional. Para dar corpo às novas ideias são convidados urbanistas estrangeiros a quem se associam os melhores técnicos nacionais, alguns também com formação internacional. Faria da Costa em 1943 e Etienne DeGroer em 1944 são convidados para elaborar o Plano de Urbanização do Concelho de Almada. Embora, quando em 1947 são elaborados os Planos de Urbanização da Costa de Caparica e do Aglomerado Leste e do Centro Cívico da Cidade, já o caráter radical dos pressupostos do ideal de Duarte Pacheco para os Planos, se tivesse desviado da intenção inicial de conferir às Câmaras Municipais papel interveniente, através de uma política de solos efetiva, para se cingir à mera orientação das atividades dos particulares, não deixou de ser significativa e de ter um caráter estruturante a intervenção urbanística resultante. De facto o desenho urbano que ainda hoje é a espinha dorsal do centro urbano da Cidade de Almada, foi moldada nessa época e os posteriores desenvolvimentos, expansões e renovações suportaram-se nessa matriz. A intervenção, axiada segundo duas vias fundamentais, uma ligando Cacilhas ao núcleo central de Almada (rua da Incrível Almadense), a uma outra no sentido Nascente — Poente, estruturante

da cidade contemporânea — a Av. D. Afonso Henriques, apoiada em duas praças (MFA e Gil Vicente) serviu de suporte a toda a expansão dos anos 50 e 60 e conserva ainda hoje, apesar de algumas dissonâncias tipológicas de épocas posteriores, uma certa unidade formal.

Os Anos 60 do séc. XX

Nos anos 60, primeiro com a perspectiva da construção da ponte sobre o Tejo e a partir de 1966 com a sua concretização, e tendo como pano de fundo um contexto económico favorável, assiste-se a um movimento de especulação fundiária e imobiliária acompanhado de ocupação urbana em larga escala, caracterizado em termos urbanísticos, por uma rutura morfológica e tipológica com o tecido existente, de que a ocupação no início da Av. 25 de Abril, junto a Cacilhas, e conhecida por “Canecão” é um caso exemplar.

As disfunções urbanísticas agravam-se neste período, quer pela dimensão das operações, pela dinâmica dos particulares, “encarregues” a partir de então, não só de construir mas também de urbanizar, disfunções acentuadas pela incapacidade do Estado em regular a transformação do uso do solo.

Nascem, crescem e multiplicam-se os “bairros de lata”, as construções clandestinas, os subúrbios desqualificados, prosperam os especuladores, loteadores e construtores civis.

Na zona histórica da Cidade, as consequências fizeram-se notar de forma mais ou menos acentuada. No Ginjal, com a mudança que o transporte rodoviário introduziu, a funcionalidade do “cais” deixou de fazer sentido. Muito rapidamente a maioria das atividades económicas instaladas entraram em acelerado declínio o que levou ao abandono do edificado, hoje em estado de completa ruína.

Em Almada Velha, outrora antigo centro funcional e simbólico da cidade, o tradicional eixo comercial (Rua Direita/Rua Capitão Leitão) perdeu a capacidade de competir com os novos eixos emergentes, mas foi capaz de resistir melhor ao declínio físico e funcional e manter mais ou menos incólume a sua homogeneidade morfológica, precisamente por causa do ambiente urbano de qualidade apreciável, pelo forte caráter identitário e de resistência sócio cultural, e pela manutenção de alguns serviços e atividades que continuaram a funcionar como âncoras de atratividade (nomeadamente os Paços do Concelho e outros Serviços Municipais).

Já em Cacilhas, no primeiro troço do Cais do Ginjal, no Largo Alfredo Diniz e na Rua Cândido dos Reis, sobretudo nesta — que se constitui hoje como o eixo estruturante da ARU de Cacilhas — sobreviveu uma forte concentração de estabelecimentos de Restauração. Esta importante atividade, embora em condições físicas precárias, constitui-se na continuidade de uma antiga tradição de excursões gastronómicas que atravessou todo o séc. XX e encontra múltiplos testemunhos na literatura e noutras manifestações artísticas nomeadamente musicais.

A reutilização da cidade tradicional, a partir dos anos 80

Preservar, reutilizando o património urbano e arquitetónico, passou a ser um objetivo estratégico de muitas cidades, não só como forma de valorizar e afirmar a memória coletiva das comunidades, enquanto fator de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados cada vez mais apelativos do turismo e do lazer.

Almada foi protagonista de duas intervenções de reabilitação urbana já nos anos 90, distintas na forma e no conteúdo, mas que procuraram em ambos os casos, revitalizar o núcleo histórico da cidade e a sua frente ribeirinha.

Entre 1989 até 1993 e com cofinanciamento da Operação Integrada de Desenvolvimento da Península de Setúbal — OI/PS, a operação realizada assegurou não só a recuperação do edificado em parte da zona histórica, como esboçou a revitalização do tecido económico e social presentes.

Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana “Nova Almada Velha” congregou várias iniciativas, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento global para dinamizar económica, social e fisicamente a zona antiga de Almada e o Cais do Ginjal.

As duas operações marcaram o início da inversão do processo de declínio e degradação característicos dos núcleos históricos e ao longo do Séc. XX, e particularmente da 2.ª metade, e confirmaram no terreno todo o potencial de desenvolvimento que as estratégias integradas de revalorização encerram.

1.3 — Contextualização na Visão Estratégica Definida para a Cidade

Orientações do PDM em vigor e concretizações na área da Reabilitação

O PDMA em vigor preconiza, em termos de objetivos estratégicos de desenvolvimento o “Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e do seu papel na Região” e a “Melhoria do Ambiente Natural

e do Ambiente Construído”, e concretiza relativamente à Qualificação do Espaço Urbano a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”, nomeadamente de Almada Velha.

Em paralelo com a elaboração do PDM (1987-93) que consagrou o valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos, a Câmara Municipal, com financiamento da ODPDS-FEDER (1.º Quadro Comunitário de Apoio), lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete dos quarteirões que constituem o Núcleo Histórico de Almada Velha. Esta intervenção permitiu realizar obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes.

Ainda neste quadro de apoio financeiro (ODPDS) a Autarquia adquiriu e reabilitou o único edifício classificado do núcleo, a Casa da Cerca, onde instalou o Centro de Arte Contemporânea, com funcionamento regular desde 1993, e que se tem constituído pela sua atividade cultural como uma indiscutível mais valia.

Em finais dos anos 90, surgiu nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas socioeconómicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à estratégia prosseguida.

Basicamente, a intervenção articulou um conjunto de projetos em torno dos seguintes objetivos:

- Qualificar urbanisticamente o núcleo de Almada Velha;
- Contribuir para o reequilíbrio dos usos e das funções da zona de Almada Velha e do Cais do Ginjal;
- Tornar Almada Velha e o Cais do Ginjal mais atrativos para a fixação de novas atividades empresariais, nomeadamente nos setores do turismo cultural e do lazer;
- Iniciar a montagem de um circuito turístico-cultural que possa articular a oferta histórico-patrimonial de Almada Velha conjugada com a fruição paisagística da frente ribeirinha;
- Devolver à Cidade a fruição do Rio;
- Melhorar os padrões de vida das populações locais.

O PRU representou uma importante oportunidade de avançar com novos investimentos na zona, mas sobretudo permitiu alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente na promoção do emprego, na formação e dinamização local, estendendo a participação a entidades extra municipais, iniciando-se um frutífero diálogo com a comunidade local.

A intervenção desenvolvida centrou-se:

- No reforço da oferta de equipamentos culturais, com a construção do Museu de Sítio, dedicado ao período medieval da história da cidade;
- No aumento de espaços verdes e de lazer, como a criação do Jardim Botânico do Centro de Arte Contemporânea na Quinta da Cerca, o qual se constitui também num espaço cultural temático dedicado à flora ligada às artes;
- Na dinamização económica de Almada Velha, através da construção de um edifício onde se instalou o Núcleo Empresarial de Almada Velha (NEAV). Visando a criação e estímulo de pequenas empresas na área dos serviços de apoio à cultura, formação e turismo, e na reconversão/adaptação e construção de espaços para a restauração. O restaurante Amarra o Tejo no Jardim do Castelo, e a pizaria no edifício recuperado dos antigos Lavadouros Municipais e o restaurante Fernando Pessoa, no edifício de receção do Elevador da Boca do Vento, resultam desse esforço. Mas também escola de joalheria, e a oficina de maquetas a funcionar no edifício, resultam desse esforço inicial;
- Na valorização da Frente Ribeirinha, através do tratamento de espaços exteriores em parte do Cais do Ginjal, com a reabilitação do conjunto monumental da Fonte da Pipa (séc. XVIII), com a construção do Jardim do Rio e, finalmente com a construção do Elevador da Boca do Vento, o qual assegura a ligação confortável e panorâmica da zona ribeirinha, ao núcleo histórico da cidade de Almada, isto é, a Almada-Velha;
- Na valorização dos espaços exteriores de Almada Velha, em 22 ruas, 6 largos e 1 pátio do núcleo histórico, intervenção que iniciou o processo de ordenamento da circulação e estacionamento automóvel;
- Na investigação e divulgação do seu património histórico, arqueológico, arquitetónico ambiental;
- Na melhoria do apoio social à população idosa, com a criação de um Centro de dia em Almada Velha;
- Na sensibilização para os valores locais de cultura, através de um conjunto de ações de formação e de iniciativas de dinamização e animação cultural realizadas com o envolvimento de associações locais.

Em síntese, o PRU representou para o Município uma importante oportunidade na implementação da política de reabilitação do centro histórico da Cidade de Almada, na ligação da cidade à frente ribeirinha do Cais do Ginjal, e sobretudo no articular de uma estratégia de inter-

venção em domínios inovadores e de envolvimento de agentes locais em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e a arqueológica, o estudo e a divulgação.

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML, em vigor) — CCR-LVT, projeta para o território do Concelho de Almada um papel de destaque, em função da sua posição atual e na perspetiva de sua crescente importância no contexto regional. No que diz respeito à Estratégia de Coesão Sócio-Territorial a aposta para a AML centra-se no âmbito de uma ação coerente e sustentada, e define a Requalificação sócio-urbanística de áreas degradadas, nomeadamente através da revitalização das áreas históricas, como determinante.

Dando conteúdo a esta opção, em Almada-Velha têm vindo a ser realizadas intervenções de requalificação do seu património construído, na criação de equipamentos, e na realização de estudos que fundamentem as decisões estratégicas relativas ao seu desenvolvimento. Além do que acima foi dito, destacam-se ainda em Almada Velha:

Reabilitação da Ermida de S. Sebastião, e da sua envolvente.

Tratou-se de uma obra municipal de requalificação patrimonial assente em rigorosa investigação histórica e construtiva de um edifício com cinco séculos de vida, e que após um atribulado processo de desqualificação e ruína, voltou à sua função original.

Também o espaço envolvente, na confluência da Rua Capitão Leitão com a Rua dos Espatários, foi valorizado criando-se um Adro de características contemporâneas.

Construção de uma nova escola básica de nível 1, em substituição da anteriormente existente no mesmo local, integrada na intervenção de valorização e modernização do parque escolar.

Construção de dois silos automóveis, com aproximadamente 400 lugares, que servirão diretamente os moradores e utentes da área de intervenção e que contribuirão fortemente para a definição de uma nova estratégia de melhoria do ordenamento viário e do estacionamento;

Por fim, a realização dos Estudos Estratégicos do Cristo-Rei e do Almaraz/Ginjal na envolvente imediata de Almada Velha, estão identificadas potencialidades e sinergias a ter em conta no aprofundar da estratégia de toda a zona antiga da cidade.

Revitalização Almada Velha — Ginjal, Cultura Lazer e Turismo, Parcerias para a Regeneração Urbana — Frentes Ribeirinhas — POLIS XXI No âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN em título, estão em curso uma série de ações e projetos com especial incidência na área delimitada nesta candidatura à ARU de Almada-Velha.

Pretendem, as parcerias constituídas, desempenhar um papel importante na consolidação de Almada-Velha como pólo de atividades culturais, formativas e lúdicas, com efeitos espectáveis também ao nível da regeneração socioeconómica da zona, e adotam-se as seguintes orientações estruturantes:

Recuperar e qualificar o eixo viário estruturante da zona de intervenção, espaço público por excelência da vida urbana da zona e com papel funcional importante na acessibilidade ao Centro Histórico;

Reabilitação física e reutilização de Património Edificado com valor identitário local;

Instalações de novos usos/funções de caráter cultural, formativo e lúdico, trazendo para o território de Almada-Velha, novos atores, em paralelo com o reforço do papel dos agentes tradicionais (as coletividades centenárias);

Suportar as intervenções a levar a cabo em instrumentos técnicos (Estudos e Projetos) que garantam a qualidade arquitetónica e funcional dos Edifícios e Espaços Públicos, visando alcançar os mais elevados padrões de qualidade de vida urbana na zona;

Instituir práticas de envolvimento e participação dos cidadãos e das instituições da sociedade civil neste processo de Revitalização do Centro Histórico de Almada.

A conjugação destes princípios, resulta de uma visão estratégica da intervenção, que procura aproveitar sinergias geradas entre todos os Atores envolvidos e destes com os tecidos social e económico Locais.

Procuram assim a Câmara Municipal e os Parceiros organizados em torno da candidatura, garantir a coerência e sustentabilidade de uma intervenção que se traduzirá num conjunto de Projetos claramente complementares entre si e que garantam a indispensável articulação com outras intervenções em curso ou em estudo para a Cidade de Almada e se organizem nos seguintes Eixos de Intervenção:

- Eixo 1: Reforço de diversificação da oferta cultural e recreativa de Almada Velha;
- Eixo 2: Qualificação e reforço da rede de equipamentos socioculturais;
- Eixo 3: Valorização patrimonial e requalificação do ambiente urbano;

Eixo 4: Diversificação da base económica do Centro Histórico de Almada.

Dos projetos e programas a realizar ou em curso destacam-se:

Eixo 1:

Reforço de diversificação da oferta cultural e recreativa de Almada Velha.

Agrupam-se neste eixo os projetos que têm como objetivo densificar a oferta cultural da zona histórica, tomando como base que a existência de novas infraestruturas culturais vai fixar novas dinâmicas, novos públicos e afirmar uma das vocações mais evidentes deste território. A Dança vem juntar-se ao Teatro, a Música aparece na sua vertente formativa, popular e erudita. O Centro de Interpretação de Almada Velha é um recurso que vai contribuir para que a unidade deste núcleo ganhe legibilidade aos olhos de visitantes e habitantes fornecendo informação organizada e pistas de exploração lúdica ou mesmo investigação a um leque diversificado de públicos.

Biblioteca, Escola de Música e Centro de Dança no edifício sede da Academia Almadense;

Centro de Interpretação de Almada Velha;

Núcleo Museológico sobre a atividade filarmónica;

Reabilitação do antigo "Teatrinho" Municipal;

Dinamização Sócio Cultural (festival de Música Antiga e Artes de Rua).

Eixo 2:

Qualificação e reforço da rede de equipamentos socioculturais.

As cidades afirmam-se hoje pelo seu potencial formativo e educativo numa conceção de que a educação vai para além dos espaços formais e ganha projeção pelas oportunidades que os territórios oferecem em termos de aquisição de conhecimento e troca de experiências que aumentam as redes de sociabilidade e de formação ao longo da vida.

No caso vertente os recursos que se querem instalar estão vocacionados para a formação permanente dos cidadãos e para a educação em idade precoce com o potencial que cada dos destes recursos pode significar. Ao nível do desenvolvimento e da qualidade de vida das crianças, pelo que sabe hoje da importância das experiências precoces. Ao nível da participação cívica dos adultos que embora, muitos deles, tenham já terminado a idade tradicional da formação mantêm interesse por diversas áreas do saber e são eles mesmo multiplicadores dessas experiências de acesso ao conhecimento com a importância que isso pode ter nas vivências comunitárias e cívicas.

Relevamos neste conjunto de projetos o seu potencial de revitalização, pelo incremento de utilizadores regulares da zona histórica que não sendo residentes ajudam, pela sua permanência, a gerar dinâmicas de consumo e de usufruto dos recursos instalados:

Instalação da Universidade Sénior de Almada no edifício da Cooperativa Almadense;

Reabilitação da Unidade Educativa do Castelo.

Eixo 3:

Valorização patrimonial e requalificação do ambiente urbano

Este eixo de intervenção assenta na preocupação de valorizar os aspetos históricos, patrimoniais e das memórias que se podem explorar num território tão rico em referências.

Por outro lado, ao apostar-se no turismo cultural, permitirá criar condições de atração para turistas e visitantes.

Almada Velha, fisicamente na charneira entre Cacilhas e o Cristo Rei, pontos de entrada privilegiada da cidade, assume neste campo um papel particularmente interessante e a potenciar.

A preservação do património, a melhoria das condições de acessibilidade e de circulação e as novas formas de atrair as pessoas a Almada Velha serão pontos fortes deste eixo de ação, que integra a:

Reabilitação da R. Capitão Leitão, a antiga Rua Direita;

Reabilitação da Igreja da Misericórdia e Restauro do Retábulo seiscentista;

Instalação de carrilhão na Torre da Igreja de S. Paulo.

Eixo 4:

Diversificação da Base Económica do Centro Histórico da cidade de Almada

No centro histórico decorrem já experiências, bem sucedidas, de apoio à atividade económica e ao empreendedorismo, nomeadamente através do funcionamento de um núcleo empresarial que visa apoiar jovens empresas, e empresários em início de atividade.

Agora quer-se reforçar essa componente, alargando possibilidades através da instalação do Gabinete de Apoio ao Investimento com funções

de dinamização do tecido empresarial e de incentivo a novos projetos, que possam promover o emprego e a fixação de novas empresas.

O Quarteirão das Artes visa a fixação de projetos artísticos com potencial de profissionalização e de emprego e funcionará como uma incubadora de empresas nas áreas artísticas e de serviços em áreas culturais, como sejam a animação turística e a valorização patrimonial, atividades que poderão estabelecer sinergias pela fixação na zona ribeirinha, fronteira com o núcleo histórico, de um outro núcleo de Indústrias Criativas.

Interessa aqui relevar a componente de apoio ao empreendedorismo, através da formação e da troca de experiências com outras cidades, que têm apostado na especialização nas áreas da inovação e da criatividade.

Como se referiu, os projetos que se deseja implementar são:

Quarteirão das Artes (1.ª fase);

Gabinete de Apoio à Criação de Emprego e Captação de Investimentos,

Promoção de Almada Velha e Dinamização do Comércio Tradicional.

Visão Estratégica para o núcleo histórico da Cidade de Almada

Como vimos, tem vindo a Autarquia a assumir, desde os anos 80, medidas com vista à afirmação de Almada Velha como conjunto urbano com valor histórico e identitário fundamentais na história da Cidade.

Não sendo um conjunto edificado de características monumentais, Almada Velha apresenta homogeneidade morfológica e tipológica, que aberta a uma situação de miradouro sobre o Tejo e Lisboa, lhe confere um ambiente urbano de qualidade apreciável, aos quais se associam vestígios arqueológicos assim como a presença de edifícios singulares de arquitetura civil e religiosas.

Possui ainda Almada Velha um conjunto de edifícios predominantemente da primeira metade do Séc. XX, com valor arquitetónico e sócio cultural particular. Edifícios onde se sediaram as atividades desenvolvidas pelas coletividades de cultura e recreio, as cooperativas, as associações profissionais (mutualistas) e de solidariedade social, representativas de um movimento impar de dignidade e solidariedade humana.

Num momento de obscurantismo e profundas dificuldades económicas, nestes espaços acedia-se à educação, à cultura, à prática desportiva, ao lazer, à aquisição de alimentos a melhores preços. Foram criadas bibliotecas, salões de baile, teatros, bandas filarmónicas e verdadeiras escolas de alfabetização e de música, em edifícios de grande significado não só na história de Almada Velha, mas também na história da cidade e do País.

A recuperação do património edificado assume assim particular relevância como valor histórico e identitário que urge preservar enquanto memória constitutiva da identidade cultural de um lugar. Mas a recuperação do património terá que ser espaço de suporte para o desenvolvimento de atividades comunitárias, e contribuir para a vivificação do território criando condições para a dinamização e ou reconversão da atividade económica, e respondendo de modo sustentável aos desafios do presente.

Na política de Regeneração Urbana que se tem vindo a empreender para o casco histórico da cidade de Almada, densificando os recursos culturais instalados, a valorização do património edificado, as experiências de empreendedorismo, o potencial do território para o turismo cultural, a fixação de novas atividades de cariz formativo e educativo, criam-se estarmos certos, um núcleo com vida própria e que se reforça pela gestão em rede do conjunto dos recursos e meios instalados, ganhando dessa maneira uma unidade territorial coerente que possa ter impacto na qualidade de vida dos residentes, no reforço do tecido sócio económico e que pela sua diversidade e especificidade, se possa afirmar como um pólo urbano de qualidade.

A criação da ARU de Almada Velha será mais um meio colocado ao dispor dos cidadãos, constituindo-se num indiscutível apoio económico à regeneração do tecido construído privado, melhorando as condições de habitabilidade, redignificando o território e o seu tecido construído.

CAPÍTULO II

Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

1 — A ARU de Almada Velha abrange uma área da Freguesia de Almada que inclui: Para além do Núcleo Histórico, a totalidade da Rua Capitão Leitão incluído os arranques das respetivas transversais, Rua Heliodoro Salgado, Rua da SFIA, Rua Carvalho Serra e parte da Rua José Fontana e Leonel Duarte Ferreira. (Ver figura 1).

Figura 1



2 — A ARU de Almada Velha estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

3 — Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva no âmbito de aprovação das candidaturas ao QREN: Parcerias para a Regeneração Urbana — POLIS XXI.

4 — A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

CAPÍTULO III

Prioridades e Objetivos

1 — Na ARU de Almada Velha parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

2 — Considerando tratar-se de uma «operação de reabilitação urbana simples, não obstante de, no caso concreto, integrar uma componente de investimento considerável no espaço público, tem como principais objetivos os seguintes aspetos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- i) Promover a fixação de população jovem;
- j) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- l) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- m) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

n) Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.

3 — Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edificado as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

- a) Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;
- b) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;
- c) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
- d) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;
- e) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;
- f) Edifícios com usos não habitacionais;
- g) Caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

CAPÍTULO IV

Modelo de Gestão

1 — Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 — A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 — Para a Área de Reabilitação Urbana de Almada Velha a Câmara Municipal de Almada assegurou desde já, através de programas de investimento público a requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

4 — A área de reabilitação urbana de Almada Velha abrange, a área classificada como imóvel de interesse público da Casa da Cerca e respetiva zona de proteção, o retábulo da capela da Misericórdia e respetiva zona de proteção e o Edifício da Igreja de São Sebastião classificada como Imóvel de Interesse Municipal.

5 — A entidade gestora da ARU de Almada Velha é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela qualificação urbana.

6 — A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor de Almada naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas, o Regulamento Urbanístico do Município de Almada e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respetivas áreas de proteção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.

7 — O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Capítulo V — Quadro de Apoios e Incentivos.

8 — O programa assegurará um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também a posteriori durante a vigência do programa.

9 — Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

10 — Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65" com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

CAPÍTULO V

Quadro de Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos

diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares correspondem a médias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Incentivos de natureza financeira:

1 — Comparticipação até 20 % do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores da 1951.

2 — Comparticipação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores da 1951.

3 — Comparticipação até 20 % do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fração registada para edifícios posteriores da 1951.

4 — Comparticipação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (interiores) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações.

5 — Comparticipação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m² (interiores) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações.

6 — Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa "Porta 65", com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

7 — Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de realojamento temporário.

8 — Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.

9 — Isenção das taxas previstas referentes à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e de comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de alteração e ou ampliação, em edifícios a reabilitar.

10 — Manutenção do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRUA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.

11 — Outros incentivos de natureza financeira de âmbito nacional quer de comparticipação quer de financiamento existentes ou a criar.

Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

12 — Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

13 — Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

14 — Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

15 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

16 — Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

17 — IVA à taxa reduzida.

18 — Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas.

19 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas.

Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

20 — Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção.

21 — Regulamento próprio com estudo de fachadas, alinhamentos e cêrceas.

22 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

23 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

24 — Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

25 — Criação do "Balcão da Reabilitação" para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações.

Condicionantes para atribuição de incentivos:

26 — Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada e cessarão sempre que se verifique que a reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatados ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

27 — As subvenções de natureza financeira previstas nos pontos 1 a 5 do Capítulo V, Quadro de Apoios e Incentivos, serão pagas no valor de 2/3 do montante aprovado quando, atestado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada, se verifique que está realizada em obra igual percentagem dos trabalhos. O remanescente será concedido após a boa conclusão das obras.

28 — Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.

CAPÍTULO VI

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações

I — Enquadramento.

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação podem concorrer todos os proprietários de prédios ou frações incluídos no perímetro da ARU de Almada Velha.

Para a concessão dos apoios e incentivos será necessário que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios de forma a assegurar a sua coerência intrínseca, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando-se assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Do mesmo modo deverá ser assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade bem como os de natureza estrutural.

II — Instrução dos Processos.

1 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do Proprietário.
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do Proprietário.
- Fotocópia dos últimos recibos de renda.
- Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.
- Caderneta Predial ou Registo Predial.
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.
- Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

2 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.
- Certidão da Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.
- Caderneta Predial ou Registo Predial.
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.
- Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

3 — Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 será necessária a entrega de projeto para aprovação nas entidades competentes.

4 — Os modelos das minutas e declarações constam dos anexos a este documento estratégico.

III — Instrumentos de Execução.

1 — Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, correntemente designado REGEU.

2 — Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de agosto de 1951.

3 — Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

4 — Os edifícios com um único uso que não permitam a tipificações de frações de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento de 80m² inteiros por cada fração.

5 — Os edifícios que possuem condições para aderirem aos programas REcria ou REcriPH, poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo no entanto cumulativamente beneficiar dos Incentivos de natureza financeira previstos nos pontos 1 a 5 do Capítulo V.

6 — A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V — Apoios e Incentivos.

7 — Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de

imposição da obrigação de reabilitar e ou a execução de obras de obras coercivas.

8 — Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.

9 — A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.

205643095

MUNICÍPIO DE ARGANIL

Aviso (extrato) n.º 1490/2012

Ricardo João Barata Pereira Alves, Presidente da Câmara Municipal de Arganil,

Faz público que, nos termos dos artigos 73.º a 78.º do Regime do Contrato de Trabalho em Funções Públicas, aprovado pela Lei n.º 59/2008, de 11/09, do art.º 12.º do Regime de Vínculos, Carreiras e Remunerações dos Trabalhadores da Administração Pública, aprovado pela Lei n.º 12-A/2008, de 27/02 na sua atual redação e da cláusula 6.ª do Acordo Coletivo de Trabalho n.º 1/2009, de 28/09 e Regulamento de Extensão n.º 1-A/2010, de 02/03, foram concluídos, com sucesso, os períodos experimentais dos seguintes trabalhadores:

Relação Jurídica de Emprego Público	Trabalhador	Categoria	Duração (dias)	Início	Termo	Avaliação (valores)	Homologação pelo Presidente da Câmara
Contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado.	Abel José Fernandes Simões . . .	Técnico Superior	180	01-03-2011	31-08-2011	15,8	10-01-2012
	Cristina Suzana Gomes Filipe	Assistente Operacional	90	18-10-2010	17-01-2011	12,1	09-12-2011
	Paula Cristina Oliveira Lopes Duarte.	Técnico Superior . . .	180	01-03-2011	31-08-2011	16,05	10-01-2012
	Rita Isabel Mendes Faria Cunha		180	01-03-2011	31-08-2011	16	09-12-2012
	Rui Manuel Duarte Nunes . . .	Assistente Operacional	90	15-04-2010	14-07-2010	14,8	14-12-2011
	Sandra Filipa Simões Antunes		90	18-10-2010	17-01-2011	16,3	09-12-2011
	Tânia Catarina das Neves Oliveira.		90	18-10-2010	17-01-2011	15,3	09-12-2011
Contrato de trabalho em funções públicas com termo resolutivo certo.	António Agostinho Madeira Silva.	Assistente Operacional	30	01-03-2011	31-03-2011	12	14-12-2011
	Fernando José Pena Costa . . .		30	01-03-2011	31-03-2011	12,9	12-12-2011
	Jorge Manuel Vieira Carvalho		30	01-03-2011	31-03-2011	14,1	14-12-2011
	José Carlos de Almeida Antunes		30	01-03-2011	31-03-2011	15	14-12-2011
	José Luís Antunes Caetano . . .		30	01-03-2011	31-03-2011	12,3	12-12-2011
	José Luís Tavares Marques . . .		30	04-04-2011	03-05-2011	14,1	14-12-2011

O tempo de serviço decorrido nos períodos experimentais em causa é contado, para todos os efeitos legais, na carreira e categoria de cada trabalhador.

20 de janeiro de 2012. — O Presidente da Câmara Municipal, Ricardo João Barata Pereira Alves.

305635384

9.7. ARU Trafaria – Diário da República

3852

Diário da República, 2.ª série — N.º 22 — 31 de janeiro de 2012

por tempo indeterminado, na sequência de procedimentos concursais comuns para constituição de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado:

Amaral de Brito Camacho, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Encarregado Operacional (Parque de Máquinas e Viaturas Automóveis), 5.ª posição remuneratória, nível 12, em 31 de dezembro de 2010;

Paulo José Ranhola Capela, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Encarregado Operacional (Parques Desportivos e ou Recreativos), 1.ª posição remuneratória, nível 8, em 31 de dezembro de 2010;

Nelson Filipe Brás Varela, na carreira de Assistente Técnico, categoria de Assistente Técnico (Desenhador), 3.ª posição remuneratória, nível 8, em 31 de dezembro de 2010;

Orlando Romão Chão, na carreira de Assistente Técnico, categoria de Assistente Técnico (Administrativo), 4.ª posição remuneratória, nível 9, em 6 de janeiro de 2011;

Pedro Miguel Figueira Soares, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Administrativo), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 4 de fevereiro de 2011;

Anabela Valente Fernandes e Vera Cristina Gama Cavaco, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Administrativo), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 1 de junho de 2011;

Carlos Manuel Tenente Bernardino, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Canalizador), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 15 de junho de 2011;

Nuno Miguel do Brito Maralhas e Francisco Duarte Afonso, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Cantoneiro de Limpeza), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 15 de junho de 2011;

Leonel Lopes Soares Guerreiro, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Encarregado Operacional, 1.ª posição remuneratória, nível 8, em 29 de julho de 2011;

Silvia Cristina Neves Mestre, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Administrativo), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 1 de agosto de 2011;

José António Merêncio, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Tratorista), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 1 de dezembro de 2011;

Paulo Jorge da Cruz Serrão, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Eltricista), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 15 de dezembro de 2011;

Abílio Manuel Rita Camacho, Maria Luísa Loução Neves Luís e Sofia Isabel Simão de Brito, na carreira de Assistente Operacional, categoria de Assistente Operacional (Serviços Gerais), 1.ª posição remuneratória, nível 1, em 11 de janeiro de 2012.

11 de janeiro de 2012. — O Vereador dos Recursos Humanos, *Carlos Teles*.

305615514

MUNICÍPIO DE ALMADA

Edital n.º 117/2012

Eu, José Manuel Maia Nunes de Almeida, presidente da Assembleia Municipal do concelho de Almada

Torno público que na Terceira Reunião da Sessão Ordinária referente ao mês de dezembro de 2011, realizada no dia 19 de dezembro de 2011, a Assembleia Municipal de Almada aprovou, a Proposta N.º 58/X-3.º de iniciativa da Câmara Municipal aprovada em Reunião Camarária de 07/12/2011, sobre a "Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU da Trafaria", através da seguinte deliberação:

Deliberação

Considerando que o Plano Diretor Municipal de Almada em vigor define como objetivos estratégicos de desenvolvimento o "Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e do seu papel na Região" e a "Melhoria do Ambiente Natural e do Ambiente Construído" e concretiza relativamente à qualidade do espaço urbano a necessidade de "Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos", a que se junta as "Opções do Plano de Atividades para 2012" ao contemplar a necessidade de "incrementar a Reabilitação Urbana, promovendo a criação de novas ARU com prioridade para os núcleos históricos, no âmbito do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro".

Integrada nestes objetivos locais a constituição da Área de Reabilitação Urbana — ARU da Trafaria no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, constitui-se na sequência natural da experiência da criação da ARU de Cacilhas

e ainda potenciador de uma experiência recetível para outras áreas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

Considerando que a ARU da Trafaria propõe um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar e tem como principais objetivos os seguintes aspetos:

Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

Modernizar as infraestruturas urbanas;

Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

Promover a fixação de população jovem;

Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social, cultural e ambiental.

A ARU da Trafaria relativamente à área de intervenção e prazos da operação, apresenta:

Abrange todo o Núcleo Urbano da Freguesia

Estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

Considerando que os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de comparticipações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares correspondem a medias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Considerando que a Câmara Municipal deliberou, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na reunião de 06 de julho de 2011, submeter à apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, a Estratégia de Reabilitação Simples, da Área de Reabilitação Urbana da Trafaria, onde constou a respetiva delimitação territorial.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, emitiu parecer favorável incondicional à constituição da ARU da Trafaria.

Considerando também que o documento de Estratégia de Reabilitação Urbana Simples foi submetido a discussão pública, conforme exigência do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, pelo prazo de trinta dias.

O documento de Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU da Trafaria foi ainda apresentado em sessão pública a 14 de novembro de 2011, pelas 21 horas, na Sociedade Recreativa Musical Trafariense, na Av. da Liberdade, na Trafaria.

Assim e tendo presente a Proposta da Câmara Municipal, aprovada em Reunião Camarária de 07/12/2011, a Assembleia Municipal de Almada nos termos e para os efeitos do artigo 79.º, n.º 1, do Decreto-Lei

n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, e do artigo 53.º, n.º 3, alínea a), da Lei n.º 169/99, de 28 de setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, aprova a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU da Trafaria, incluindo a documentação destinada ao subsequente processo de publicação, registo e depósito previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que se encontra em anexo à deliberação camarária de 07/12/2011.

Por ser verdade se publica o presente «edita» que vai por mim assinado e irá ser afixado nos lugares do estilo deste concelho.

20 de dezembro de 2011. — O Presidente da Assembleia Municipal,
José Manuel Maia Nunes de Almeida.

Proposta para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples numa área no núcleo urbano da freguesia da Trafaria (delimitação em cartograma anexo) ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

CAPÍTULO I

Estratégias de Reabilitação Urbana da ARU da Trafaria Compatibilização com as Opções de Desenvolvimento do Município

A proposta de se constituir a ARU da Trafaria no enquadramento de uma Reabilitação Simples, à luz do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, constitui-se na sequência natural da experiência da criação da ARU de Cacilhas e ainda potenciador de uma experiência recetível para outras áreas do Concelho, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

1 — A ARU da Trafaria no contexto das opções de desenvolvimento do município.

1.1 — Caracterização sumária dos territórios concelhios de Almada. Situado na margem sul do estuário do rio Tejo, o concelho de Almada integra administrativamente o distrito de Setúbal e faz parte da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o mais importante polo de produção e de consumo do país.

O concelho de Almada reúne numa pequena área territorial com um total de 71 km², um conjunto de situações físicas e paisagísticas muito diversificadas e de rara beleza. Uma faixa ribeirinha a Norte com 10 km de extensão, espreitando Lisboa e o Estuário do Tejo, ligada ao território por belíssimos vales rasgados na arribas. A frente de mar com mais de 13 km das melhores praias da região de Lisboa, tendo como pano de fundo a paisagem protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, antigamente rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se a espaços, a característica paisagem dos vales e é ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica que é a Mata dos Medos. Não obstante esta pujança paisagística, o território sofreu com o crescimento urbano desordenado já referido e a tradução física desse processo representa ainda hoje, um passivo urbano e paisagístico que é preciso superar, nomeadamente através dos processos de ordenamento que a Câmara tem vindo a promover. Contudo há também uma ocupação urbana tradicional, onde subsiste e tem sido valorizado um património cultural e construído de algum significado, com especial relevância na cidade de Almada e nos núcleos urbanos da Trafaria, Cacilhas, Cova da Piedade, Monte da Caparica, Pragal e Sobreda.

No concelho de Almada, hoje com uma população de cerca de 165 000 habitantes, a cidade de Almada, a sexta maior do país, com 101 500 habitantes, tem um papel destacado na hierarquia da rede urbana da Península de Setúbal e por conseguinte na Área Metropolitana de Lisboa. Está no centro do contínuo urbano que abraça os dois lados do rio, a denominada cidade das duas margens (PROTAML).

1.2 — Contextualização na Visão Estratégica da Cidade

Orientações do PDM em vigor e concretizações na área da Reabilitação

O PDMA em vigor preconiza, em termos de objetivos estratégicos de desenvolvimento o "Reforço e Equilíbrio da Rede Urbana do Concelho e do seu papel na Região" e a "Melhoria do Ambiente Natural e do Ambiente Construído" e concretiza relativamente à Qualificação do Espaço Urbano a necessidade de "Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos", nomeadamente na Trafaria.

Com a entrada em vigor do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) e de Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), o município foi um dos pioneiros na adesão a estes programas, tendo

sido uma das autarquias com mais expressão na aplicação dos respetivos incentivos, tendo a Vila da Trafaria sido agraciada com uma menção honrosa do Prémio Recria de 2002.

Como já ficou referido, em paralelo com a elaboração do PDM (1987-93) que consagrou o valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos, a Câmara Municipal, com financiamento da ODPF-FEDER (1.º Quadro Comunitário de Apoio), lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete dos quarteirões que constituem o Núcleo Histórico de Almada Velha. Esta intervenção permitiu realizar obras de conservação em 82 edifícios habitacionais, correspondentes a cerca de 180 fogos e mais de 400 habitantes.

Em finais dos anos 90, surge nova oportunidade para concretizar investimentos na área, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), permitindo alargar o âmbito da intervenção a outros domínios, nomeadamente às áreas sócio-económicas, o que veio conferir nova consistência e alcance à intervenção.

A Trafaria conjuntamente com a Costa da Caparica integra-se na Unidade Operativa 7 (UNOP 7), na qual é predominante o uso do solo relacionados com a atividade turística e o recreio e lazer da população.

Como espaço urbano na área consolidada: Núcleo Urbano da Trafaria incluindo o núcleo histórico, correspondente à área mais antiga, perto do rio;

Espaços industriais existentes: Silopar e a Gasolneira;
Espaço não urbano do Interface de transportes: terminal fluvial;
Serviços da Administração do Porto de Lisboa (APL) que inclui toda a faixa ribeirinha.

Os estudos anteriores para a Trafaria permitem um conhecimento mais abrangente desta área, através da análise das várias caracterizações efetuadas nos diversos planos:

Plano Geral do Concelho de Almada, de 1942, onde Faria da Costa preconizava para a Trafaria um uso essencialmente residencial, apostando na melhoria dos transportes fluviais e na construção de equipamento.

Já em 1946, foi desenvolvido o Plano de Urbanização da Trafaria com a proposta de renovação da marginal e o fechamento de alguns quarteirões. Dai compreende-se o desenho da atual Av. da Liberdade.

Posteriormente, nos anos 50 e 60 do séc. XX, foram efetuados vários planos parciais para a zona da vila.

Em 1978, realizou-se o "Plano Geral de Urbanização Trafaria — Vila Nova — Costa da Caparica", este estudo teve como objetivo a caracterização de uma grande área, onde já se previa para a zona ribeirinha a construção do terminal de cereais da EFAC.

No estudo são propostas áreas de expansão e equipamentos.

Em síntese referem-se os anteriores estudos:

1930 — Plano de Cassiano Branco; 1940 — Plano G. U. Almada; 1942 — Plano Faria da Costa; 1946 — Plano U. da Trafaria; 1964 — Plano da Região de Lisboa; 1965 — Plano de Aproveitamento Turístico — Recreativo Zona Atlântica; 1973 — Plano da Costa da Caparica; 1973 — Plano da Trafaria; 1978 — Plano G.U. — Trafaria — Vila Nova — Costa da Caparica; 1982 — Trafaria — a comunidade e o recreio; 1984 — Plano de Pormenor da Área Contigua ao Terminal de Cereais na Trafaria; 1996 — Arranjo do Passeio ribeirinho.

Para a Trafaria a Município definiu uma metodologia que permitiu atuar em dois níveis, a estruturação de uma perspectiva de enquadramento e o lançamento de trabalhos que permitiram operacionalizar futuras intervenções. O documento aprovado em reunião de câmara de 99/05/19 "Estudo de Enquadramento Urbanístico da Trafaria" foi o resultado do desenvolvimento dos níveis referidos.

Outros quatro estudos de maior pormenor foram desenvolvidos com objetivos genéricos no âmbito da atuação urbanística também aprovados na mesma reunião de câmara:

Estudo de Alinhamento de Cérceas da Av. da Liberdade;
Estudo da Circulação Viária e Estacionamento da Trafaria;
Estudo do Quarteirão da Farmácia;
Estudo da Frente Ribeirinha.

Estas iniciativas constituíram os primeiros passos de um processo que se sabe necessariamente moroso, visando assegurar a Revitalização Sustentada do Núcleo Urbano da Vila, apostando na reabilitação urbana em todas as suas vertentes nomeadamente na valorização patrimonial (tanto do edificado como do imaterial) e criando condições favoráveis para a instalação de atividades económicas diversificadas que tirem partido da vizinhança da Frente Urbana Ribeirinha a Norte.

Visão Estratégica para a Vila da Trafaria

Não sendo um conjunto edificado de características monumentais, marcado pela presença a nascente do Forte, que se encontra devoluto, apresenta uma malha urbana pouco coesa, com terrenos expectantes, espaços públicos pouco definidos, alguns em áreas residuais, edifícios bastante degradados e devolutos. É necessário conjugar medidas que atuem no sentido da Qualificação do Ambiente Urbano.

Pretende-se que a identidade da Trafaria passe pela valorização das potencialidades pré-existent. Quer em termos geográficos, quer na

relação com o rio, na reabilitação do património e promoção de acontecimentos sócio-culturais e recreativos.

Intervenções programadas e em curso

Com a intenção de criar condições para um aproveitamento sustentado do potencial desta faixa do território da Cidade estão em curso ou já concluídos os seguintes Estudos e Planos de carácter urbanístico que abrangem áreas na envolvente próxima, ou mesmo imediata, da zona de intervenção agora definida:

Estudo de Enquadramento Estratégico Costa da Trafaria, aprovado em 21 de setembro de 2005. Constitui-se como instrumento inovador e qualificado, capaz de suportar e orientar a elaboração dos subseqüentes instrumentos de Gestão territorial.

Plano de Pormenor de S. João da Caparica (PP1). Tem como objetivo estabelecer o remate norte da área urbana e frente de praias da Costa da Caparica e a transição para a Frente Ribeirinha do Tejo, articulando-se para nascente com a área urbana da Trafaria. Visa o Ordenamento da frente urbana ao longo do eixo Av. Atlântica/Av. Afonso de Albuquerque e da mata dos Franceses.

Plano de Pormenor do Torrião (PP2). Visa a criação de um sistema urbano integrado e sustentável reordenando e renovando uma área atualmente ocupada por construções clandestinas, habitação social e alguns equipamentos e que procurará estabelecer uma articulação entre o núcleo urbano consolidado da Trafaria e esta área de transição com as Matas de S. João da Caparica.

Plano de Pormenor das Abas da Raposeira (PP3). É constituído por uma situação de encosta orientada a norte, que se desenvolve a partir da Av. Afonso de Albuquerque culminando com a arriba. Os objetivos gerais contemplam a valorização da Mata como parque urbano integrado na frente urbana da Av. e o ordenamento desta com ocupação pontual.

Plano de Pormenor da Corvina/Raposeira (PP4). Corresponde à plataforma da Raposeira/Corvina e está delimitado a poente e nascente, respetivamente, pelas AUGI da Raposeira e Corvina e a sudoeste pelo Forte de Alpenas.

Plano de Pormenor de Expansão Sul da Trafaria-Raposeira (PP5). Os objetivos do Plano visam obter um sistema urbano integrado e sustentável, em que os valores naturais sejam salvaguardados. Destaca-se a definição da expansão urbana da vila e respetivas acessibilidades, nomeadamente entre a Trafaria e a Corvina e a via de ligação da Trafaria ao (IC32).

CAPÍTULO II

Área de Intervenção e Prazos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

1 — A ARU da Trafaria abrange uma área da Freguesia da Trafaria que inclui: O Núcleo Urbano (Ver figura 1).



2 — A ARU da Trafaria estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

3 — A reabilitação do edificado da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, decorrerá do prazo de vigência da ARU na sequência da sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município.

CAPÍTULO III

Prioridades e Objetivos

1 — Na ARU da Trafaria parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e conferindo-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes

entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

2 — Considerando tratar-se de uma operação de reabilitação urbana simples, não obstante de, no caso concreto, integrar uma componente de investimento considerável no espaço público, tem como principais objetivos os seguintes aspetos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

g) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

i) Promover a fixação de população jovem;

j) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

l) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

m) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

n) Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentem num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social, cultural e ambiental.

3 — Caso exista a necessidade de proceder à seleção de candidaturas por motivos de disponibilidade orçamental ou outros, para atribuição de incentivos à reabilitação do edifício as candidaturas a apoios e incentivos serão consideradas pela seguinte ordem de prioridade:

a) Edifícios habitados que envolvam risco de natureza estrutural;

b) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de arrendamento;

c) Edifícios habitacionais ou mistos anteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;

d) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de arrendamento;

e) Edifícios habitacionais ou mistos posteriores a 1951 em regime de propriedade horizontal;

f) Edifícios com usos não habitacionais;

g) Caso existam candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

CAPÍTULO IV

Modelo de Gestão

1 — Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e coerência estética.

2 — A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edifício, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 — Para a Área de Reabilitação Urbana a Câmara Municipal de Almada tem vindo a assegurar, através de programas de investimento público, a requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

4 — A área de reabilitação urbana abrange, designadamente o Núcleo Urbano da Trafaria tal como designado no Estudo de Enquadramento Urbanístico da Trafaria.

5 — A entidade gestora da ARU da Trafaria é a Câmara Municipal de Almada, designadamente o serviço responsável pela qualificação urbana.

6 — A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor de Almada, publicado na 1.ª série B, por resolução do Conselho de Ministros, 5/97, em 14 de janeiro de 1997, naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado no *Diário da República*, n.º 93, 2.ª série, em 14 de maio de 2008.

7 — O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e de procedimentos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no Capítulo V — Quadro de Apoios e Incentivos.

8 — O programa assegurará um atendimento prioritário às respetivas candidaturas, estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também à posteriori durante a vigência do programa.

9 — Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

10 — Será incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65", ou outro que se venha a criar, com os benefícios inerentes ao facto da habitação se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

CAPÍTULO V

Quadro de Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: financeira, fiscal e regulamentar.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos em Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação e os regulamentares correspondem a medidas de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controle do edifício naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Incentivos de natureza financeira:

1 — Participação até 20 % do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores a 1951.

2 — Participação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores a 1951.

3 — Participação até 20 % do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fração registada para edifícios posteriores a 1951.

4 — Participação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (interiores) de construção registada para edifícios anteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações.

5 — Participação até 20 % do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 1000€ por cada 80m² (interiores) de construção registada para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações.

6 — Possibilidade de participação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa "Porta 65", com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana.

7 — Participação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de realojamento temporário.

8 — Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro.

9 — Isenção das taxas previstas referentes à participação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e de participação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de alteração e ou ampliação, em edifícios a reabilitar.

10 — Manutenção do regime de participação e apoio no âmbito dos programas RECREIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira.

11 — Outros incentivos de natureza financeira de âmbito nacional quer de participação quer de financiamento existentes ou a criar.

Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

12 — Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

13 — Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

14 — Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

15 — Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

16 — Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

17 — IVA à taxa reduzida.

18 — Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas.

19 — Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas. Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

20 — Sistema de monitorização periódica do edificado com vistoria antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após oito anos da receção.

21 — Regulamento próprio com estudo de fachadas, alinhamentos e cêrceas.

22 — Maior celeridade na apreciação dos processos.

23 — Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

24 — Sistema de monitorização de usos e tendências, avaliação e criação de sistemas de controlo.

25 — Criação do “Balcão da Reabilitação” para encaminhamento e apoio às candidaturas, bem como a prestação de auxílio na montagem do modelo económico das operações.

Condicionantes para atribuição de incentivos:

26 — Os incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada e cessarão sempre que se verifique que a reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização de trabalhos candidatados ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

27 — As subvenções de natureza financeira previstas nos pontos 1 a 5 do Capítulo V, Quadro de Apoios e Incentivos, serão pagas no valor de 2/3 do montante aprovado quando, atestado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada, se verifique que está realizada em obra igual percentagem dos trabalhos. O remanescente será concedido após a boa conclusão das obras.

28 — Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.

CAPÍTULO VI

Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações

I — Enquadramento.

Aos apoios e incentivos previstos para as operações de reabilitação podem concorrer todos os proprietários de prédios ou frações incluídos no perímetro da ARU da Trafaria.

Para a concessão dos apoios e incentivos será necessário que as obras a realizar assegurem a reposição ou recomposição da envolvente exterior dos edifícios de forma a assegurar a sua coerência intrínseca, despojando-os de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando-se assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Do mesmo modo deverá ser assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade bem como os de natureza estrutural.

II — Instrução dos Processos.

1 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do Proprietário.
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do Proprietário.
- Fotocópia dos últimos recibos de renda.
- Anexo do IRS sobre rendimentos prediais referente ao ano anterior.
- Caderneta Predial ou Registo Predial.
- Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.
- Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.
- Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

2 — Para a instrução da candidatura os proprietários de edifícios em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

b) Certidão da Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras a realizar.

c) Caderneta Predial ou Registo Predial.

d) Minuta a solicitar relatório técnico do edifício.

e) Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento do prazo de execução.

f) Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.

3 — Para as obras sujeitas a licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 será necessária a entrega de projeto para aprovação nas entidades competentes.

III — Instrumentos de Execução.

1 — Para efeitos de candidatura, consideram-se os edifícios designados como anteriores a 1951, todos aqueles que foram construídos até à data da publicação do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, correntemente designado REGEU.

2 — Por maioria de razão são considerados posteriores a 1951 todos os edifícios construídos após 7 de agosto de 1951.

3 — Consideram-se em regime de propriedade horizontal os edifícios que possuam o Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

4 — Os edifícios com um único uso que não permitam a tipificações de frações de forma clara e inequívoca, (hotelaria, edifícios de escritórios, clínicas, etc.), considerar-se-á para efeitos de atribuição de apoios financeiros a medição da área bruta de pavimento de 80m² inteiros por cada fração.

5 — Os edifícios que possuírem condições para aderirem aos programas RECRUA ou RECRIPH, poderão optar pelos incentivos previstos naqueles programas, não podendo no entanto cumulativamente beneficiar dos Incentivos de natureza financeira previstos nos pontos 1 a 5 do Capítulo V, ou de outras comparticipações de natureza financeira de âmbito nacional existentes ou a criar.

6 — A tipificação dos edifícios e os correspondentes apoios disponíveis são os que constam do Capítulo V — Apoios e Incentivos.

7 — Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e ou a execução de obras de obras coercivas.

8 — Os edifícios localizados na ARU que se apresentem devolutos ou estado de ruína serão sujeitos a reavaliação nos termos legais para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis.

9 — A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepelível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.

205643062

Edital n.º 118/2012

Eu, José Manuel Maia Nunes de Almeida, presidente da Assembleia Municipal do concelho de Almada

Torno público que na Terceira Reunião da Sessão Ordinária referente ao mês de dezembro de 2011, realizada no dia 19 de dezembro de 2011, a Assembleia Municipal de Almada aprovou, a Proposta n.º 57/X-3.ª de iniciativa da Câmara Municipal aprovada em Reunião Camarária de 07/12/2011, sobre a Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU de Almada, através da seguinte deliberação:

Deliberação

As Opções do Plano de Atividades do Município para 2012 determina a necessidade de ser incrementada a Reabilitação Urbana, promovendo a criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana — ARU com prioridade para os núcleos históricos, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro e na sequência da experiência da criação da ARU de Cacilhas.

É neste contexto que se integra a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Almada assente no propósito de proporcionar e assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados e garantindo a proteção, promoção e valorização do património cultural.

A ARU de Almada Velha abrange uma área da Freguesia de Almada que inclui: Para além do Núcleo Histórico, a totalidade da Rua Capitão Leitão incluindo os arranques das respetivas transversais, Rua Heliodoro Salgado, Rua da SFIA, Rua Carvalho Serra e parte das Rua José Fontana e Leonel Duarte Ferreira.

A ARU de Almada Velha estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.